



**§ 812**

**V Mellunkylän Kivikon tonttien 47352/1-3 ja 47353/1-3  
vuokrauserusteet**

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelio-metrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten



06.08.2012

Kaj/13

rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
- 2 Tonttijakokartta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelämetrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettävien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettävien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettävien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

Tonttien varaaminen

Kivikon tontit 47352/1-3 ja 47353/1-4 on varattu asuntorakentamiseen ja asuntoja palvelevia autopaikkoja varten. Tonteille 47352/2 ja 47353/1 on tarkoitus rakentaa asumisoikeusasuntoja ja tonteille 47352/3, 47353/ 2 ja 4 ilman Hitas-ehtoja luovutettavia omistusasuntoja. Tontit 47352/1 ja 47353/3 ovat autopaikkatontteja.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja. Tarkoituksena on kehittää hanketta, jossa

1

minimoidaan sähkön ja primäärienergian käyttö,



2

lisätään talo- ja huoneistokohtaista kiinteän polttoaineen (pelletti) käyttöä, sekä

3

parannetaan erityisesti yhteiskäyttötilojen houkuttelevuutta.

Lisäksi hankkeen kehittämissuunnitelmasta, toteutussuunnitelmasta, raportoinnista sekä omistusasuntojen hankintahinnoista sekä rakennuttajakulukorvauksista tulee päästä kaupungin hyväksymään ratkaisuun.

Tontit 47353/1-3 on vuokrattu lyhytaikaisilla sopimuksilla rakennusluvan hakemista varten, joten vuokrauserusteiden vahvistaminen tonteille on ajankohtaista. Samalla vahvistetaan vuokrauserusteet myöhemmin aloitettaville tonteille 47352/1-3 ja 47353/4.

#### Asemakaava ja tonttiedot

Tontit 47352/2,3 ja 47353/1-2, 4 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A) ja tontit 47352/1 ja 47353/3 autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontilla 47353/1 mk-merkintä tarkoittaa rakennusalan osaa, johon tulee sijoittaa monikäyttötilaa. Tälle osalle tulee rakentaa vähintään luvun osoittama määrä liike-, sosiaalipalvelu-, myymälä-, koulu-, päiväkotitms. tilaa.

Tonttiedot ovat seuraavat:

| Tontti  | pinta-ala | kerrosala | tehokkuus | kerrosluku |
|---------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 47352/1 | 1878      | 2760      |           | I-II       |
| 47352/2 | 3690      | 4600      | 1.25      | IV-V       |
| 47352/3 | 3244      | 2500      | 0.77      | III        |
| 47353/1 | 3394      | 4250      | 1.25      | IV-V       |
| 47353/2 | 6207      | 3450      | 0.56      | III-IV     |
| 47353/3 | 2983      |           |           |            |
| 47353/4 | 6878      | 2500      | 0.36      | II-III     |

#### Vuokrauserusteet

Tonttien vuosivuokrat ehdotetaan määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuintilan osalta ja yhden euron suuruista kerrosneliömetrihintaa autopaikkatilan osalta.



06.08.2012

Kaj/13

Tonttien vuosivuokrasta perittäisiin 80 % siltä ajalta, kun niille kohdistuu valtion tukea.

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

Nykyisellä kustannustasolla vuokrausperusteeksi ehdotettu kerrosneliömetrihintaa vastaa noin 460 euroa ja valtion tukemana toteutettujen tonttien osalta 370 euroa.

Ehdotetun maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,83 e/kk/m<sup>2</sup> ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa noin 1,46 e/kk/m<sup>2</sup>.

Vuokrausperusteet vastaavat alueella sovellettuja.

Ne esitetään vahvistettavaksi 31.12.2075 saakka.

Ote asemakaavasta ja tonttijakokartta ovat liitteinä 1 ja 2.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan nro 11860 kaavakartasta
- 2 Tonttijakokartta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 12.01.2012 § 12

HEL 2011-010156 T 10 01 01 02

Karttalehti J6 T1, Kivikontie, Kivikonkaari, Tähtisaranpolku, Muinaisrannantie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutokseen nro 11860 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (A) sekä autopaikkatontit (LPA) lautakunnan



määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille 47353/1 toteutettavan päiväkodin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Autopaikkatonttien 47352/1 ja 47353/3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelio-metrihintaa.

3

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

4

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeus-asuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

5



06.08.2012

Kaj/13

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889  
mii.pasuri(a)hel.fi