



14.12.2011

Kaj/8

## § 255

### Mellunkylän Linnanpellon omakotitonttien 47233/2 - 10 ja 47233/12 - 23 vuokrausperusteet

HEL 2011-005613 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47233 tontit nro 2 - 10 ja saman korttelin tontit nro 12 - 23 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 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. Maanvuokrista ei myönnetä arava- eikä korkotukialennusta.
3. Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta nro 11611

#### Päätösehdotus

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 31.12.2075 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 soveltuvin osin tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (508 §) varata Mellunkylän Linnapellon 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 vuokrausperusteiden vahvistaminen tonteille on ajankohtaista.

### Varattavien omakotitonttien asemakaava- ja tonttitiedot

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 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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta nro 11611

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 07.12.2011 § 1096

HEL 2011-005613 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti 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

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 03.11.2011 § 529

HEL 2011-005613 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K6 S1-2 ja T1-2, Viitankruununtie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47233 tontit nrot 2-10 ja saman korttelin tontit nrot 12-23 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 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 soveltuvin osin tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Juhani Kovanen

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



14.12.2011

Kaj/8

---

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Alv.nro**

FI02012566