



06.05.2020

Asia/6

## § 131

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotontille (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45127/4)

HEL 2020-002479 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Vartiokylässä sijaitsevan asuntotontin (AK) 45127/4 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 11.5.2016, 131 § hyväksynyt Tuulimylyntie 3:n asemakaavan muutoksen nro 12367. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 1.7.2016.

Asemakaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen tontille 45127/4. Kaavamuutoksen mukaisella tontilla sijaitsee asuinkerrostalon (AK) mahdollistava rakennusala. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 6. Tontin 45127/4 rakennusoikeus on 4 800 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä tontilla sijaitsevat Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n autopaikat. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa viereiselle tontille 45127/5, jossa sijaitsee Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n kaksi vuonna 1965 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa.



06.05.2020

Asia/6

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Tontin 45127/4 pinta-ala on 3 124 m<sup>2</sup> ja se on rekisteröity 6.11.2019.

## Varauspäättös

Kaupunginhallitus on 9.3.2020, 173 § päättänyt varata tontin 45127/4 (AK) Lehto Asunnot Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua varten muun muassa ehdolla, että varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle vapaarahoitteisia sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja. Varaus on tehty suoravarauksena. Päätöksen perustelujen mukaan kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena täydennysrakentamishanketta varten.

## Ehdotetut vuokrausperusteet

### Tontin vuokra

Sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan Myllypuron asuinkerrostalotontin (AK) 45127/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (ind. 1969) noin 591 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,5 €/kk/m<sup>2</sup>.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä.

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

Vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (GEM, 25.2.2020) laatimaan arviokirjaan. Lisäksi vuokrausperiaatteet ovat linjassa ulkopuolisen arvioitsijan laatiman vyöhykehintamallin kanssa, joka ottaa huomioon muun muassa tontin sijainnin ja autopaikoitusjärjestelystä syntyvät kustannukset. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin rahoitus- ja hallintamuoto. Arviolausunto on liitteenä 3.

Tontti on tarkoitettu vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

## Toimivalta



06.05.2020

Asia/6

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 20.04.2020 § 244

HEL 2020-002479 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Vartiokylässä sijaitsevan asuntotontin (AK) 45127/4 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 10.03.2020 § 137

HEL 2020-002479 T 10 01 01 02

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



06.05.2020

Asia/6

Tuulimyllyntie 3a

**Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Vartiokylässä sijaitsevan asuntotontin (AK) 45127/4 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirtila(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566