



10.03.2020

Asia/7

## § 137

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi asuntontille (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45127/4)

HEL 2020-002479 T 10 01 01 02

Tuulimylyntie 3a

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote** **Otteen liitteet**  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Liite 1  
Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 11.5.2016 hyväksynyt Tuulimylyntie 3:n asemakaavan muutoksen nro 12367. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 1.7.2016. Asemakaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen tontille 45127/4.



Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.2.2020 (86 §) esittää kaupunginhallitukselle tontin 45127/4 varaamista Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) 31.12.2021 saakka vapaarahoitteisten sääntelemätömien omistusasuntojen suunnittelua varten ja nyt tontille tulisi vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Esitettävät vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa 591 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1969). Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,5 e/kk/m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

### Tonttivaraus

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.2.2020 (86 §) esittää kaupunginhallitukselle tontin 45127/4 varaamista Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) 31.12.2021 saakka vapaarahoitteisten sääntelemätömien omistusasuntojen suunnittelua varten. Varaus on esitetty tehtäväksi suoravarauksena, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena täydennysrakentamishanketta varten.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 11.5.2016 hyväksynyt Tuulimylyntie 3:n asemakaavan muutoksen nro 12367 ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 1.7.2016.

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

Sijaintikartta ja ote asemakaavan muutoksesta ovat liitteenä nro 2.

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

### Ehdotetut vuokrausperusteet

#### Perustelut



Esitettävät 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 autopai-koitusjärjestelystä syntyvät kustannukset. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin rahoitus- ja hallintamuoto.

#### Tontin vuokra

Edellä mainituilla perusteilla sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan Myllypuron asuinkerrostalon-  
tin (AK) 45127/4 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena viral-  
lisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vas-  
taavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan  
(ind. 1969) noin 591 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teo-  
reettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,5 e/kk/m<sup>2</sup>.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen  
ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen  
osalta ei perittäisi maanvuokraa.

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

#### Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta, eli 31.12.2080 päättyvää  
vuokrakautta.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirttila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

#### Oheismateriaali



10.03.2020

Asia/7

---

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho