



## § 217

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Mellunkylä)

HEL 2021-003320 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Mellunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12329, 12632, 11810 ja 12088 sisältyvien erityisasumisen tontin (AKS) 47168/1, asuntotonttien (A) 47208/7, 47208/12, 47208/14, autopaikkatontin (LPA) 47208/9, asuinpientalotonttien (AP) 47291/3, 47293/11 ja asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH) 47293/10 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.mehtala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 11810
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 12088
- 4 Ote ajantasa-asemakaavoista nro 12329 ja 12632

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote** Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä  
**Otteen liitteet** Esitysteksti

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Mellunkylän tonteille (A, AP, AKS, AH, LPA) esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.



Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Mellunkylä alueelle aiemmin vahvistetut tai kaupungin toimielinten osaltaan päättämät vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) tonttien enimmäishintaa koskeva taulukko. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (02/2021, ind. 19,94) olisi esitetyn mukaisesti noin 518 - 658 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 415 - 526 euroa. Näiden tonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituksa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 1,66 - 2,11 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Tonttien rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2021, joten vuokrausperiaatteiden määrittäminen on tarpeen ja ajankohtaista.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaavatiedot

Tontti 47168/1, asemakaava nro 12088

Asemakaavan muutoksen nro 12088 mukaan tontti 47168/1 kuuluu erityisasumisen (AKS) korttelialueeseen. Tontin 47168/1 pinta-ala on 2 456 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 300 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.6.2020.

Tontille 47168/1 saa rakentaa yhden korkeintaan seitsemänkerroksisen kerrostalon. Erityisasumisen (AKS) korttelialueelle tulee rakentaa opiskelija-asuntoja vähintään 80 % kaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta. Rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa saa olla julkisia palvelutiloja. Rakennukseen on jätettävä vähintään 4,2 metrin korkuinen kulkuaukko, joka asemakaavassa on sijainniltaan ohjeellinen. Asuinrakennuksen ulkovaipan kokonaisuuden ääneneristävyyden liikkumelua vastaan tulee olla vähintään 30 - 37 dB. Tontille on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa ja tulvareittiä varten varattu alueen osa. Tontti rajoittuu metroradalle varattuun rautatiealueeseen (LR-me). Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tontit 47208/7 ja 47208/14, asemakaava nro 12329

Asemakaavan muutoksen nro 12329 mukaan tontti 47208/7 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin 47208/7 pinta-ala on 4 696 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 400. Tonttia ei ole vielä rekisteröity.



Tontille 47208/7 on osoitettu yksi yhtenäinen rakennusala, jota on jaoteltu kerroskorkeudeltaan kolmen, neljän ja viiden kerroksen korkuisiksi massoiksi. Tontille on osoitettu maanalainen tila (ma) ja pysäköimispaikka (p). Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 autopaikka/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 autopaikka/asunto. Vieraspysäköintipaikat sijaitsevat katualueella.

Asemakaavan muutoksen nro 12329 mukaan tontti 47208/14 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin 47208/14 pinta-ala on 1 799 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 500 k-m<sup>2</sup> pääkäyttötarkoituksenmukaista kerrosalaa ja 100 k-m<sup>2</sup> monikäyttötilaa. Tonttia ei ole vielä rekisteröity.

Tontille 47208/14 on osoitettu yksi yhtenäinen rakennusala, jota on jaoteltu kahdeksi korkeintaan viiden kerroksen korkuiseksi massaksi. Tontille on osoitettu pysäköimispaikka (p). Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 autopaikka/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 autopaikka/asunto. Kaupungin vuokrataloyhtiöissä autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 % edellisistä. Vieraspysäköintipaikat sijaitsevat katualueella.

#### Tontit 47208/9 ja 12, asemakaava nro 12632

Asemakaavan muutoksen nro 12632 mukaan tontti 47208/9 kuuluu autopaikkojen (LPA) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 1 171 m<sup>2</sup>. Tonttia ei ole vielä rekisteröity.

Tontille 47208/9 on osoitettu sijoitettavaksi tontteja 47208/7, 10, 11 ja 12 palvelevat velvoiteautopaikat. Edellä mainittujen tonttien autopaikkoja saa sijoittaa alueelle. Tontille on osoitettu maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska ja maanalaisia tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon (ma2). Ajoyhteys tontille 12 tulee toteuttaa tontin 9 kautta.

Asemakaavan muutoksen nro 12632 mukaan tontti 47208/12 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 474 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tonttia ei ole vielä rekisteröity.

Tontille 47208/12 on osoitettu yksi rakennusala, jolle voi rakentaa enintään kahdeksankerroksisen kerrostalon. Ajoyhteys tälle tontille tulee toteuttaa viereisen LPA-korttelialueen kautta. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup>. Kaupungin vuokrataloyhtiöissä autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 %:lla. Tonttia palvelevat velvoiteautopaikat sijoitetaan LPA-korttelialueelle.

#### Tontit 47291/3, 47293/10 ja 11, kaava nro 11810



Asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47291/3 kuuluu asuinpientalojen (AP) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 2 054 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 250 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.6.2017.

Tontille 47291/3 on osoitettu kaksikerroksinen rakennusmassa ja osittain viereisen tontin (47291/2) kanssa yhteinen ajoyhteys. AP-korttelialueilla yhteisiä asumista palvelevia huolto-, kerho-, harraste-, kokoontumis- ym. tiloja on rakennettava yhteensä vähintään 1 % rakennusoikeudesta. Tilat on sijoitettava asemakaavassa niille osoitetulle AH-tontille 47293/10. Kaupunkiympäristön toimialan aiemman linjauksen mukaisesti AP-pientaloja ei kuitenkaan velvoiteta rakentamaan asemakaavan edellyttämää yhteiskäyttöistä yhteistilarakennusta mainitulle AH-tontille. Tonttien autopaikkavelvoitteeseen kuuluvat autopaikat on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen, kellarin tai erilliseen autosuojaan rakennusalalle rakennusten väliin. Vieraspysäköinti saadaan sijoittaa katualueelle. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/asunto.

Asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47293/10 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen (AH) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 636 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.4.2020.

Tontille 47293/10 on osoitettu rakennusala (ah), jolle tulee rakentaa asumista palveleva yhteiskäyttöinen rakennus. Rakennukseen tai sen kellarikerrokseen saa sijoittaa tonttien 47293/11, 47290/1 - 47290/3 ja 47291/1 - 47291/3 vaatimia väestösuojatiloja. Näitä tiloja ei lasketa tontin rakennusoikeuteen. Suojautumismatka ei saa kuitenkaan ylittää 250 metriä. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/250 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkiympäristön toimialan aiemman linjauksen mukaisesti AP-pientaloja ei kuitenkaan velvoiteta rakentamaan asemakaavan edellyttämää yhteiskäyttöistä yhteistilarakennusta mainitulle AH-tontille, vaan AH-tontille toteutettavaan rakennukseen voidaan sijoittaa yhteistilojen lisäksi myös asuntoja.

Asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47293/11 kuuluu asuinpientalojen (AP) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 6 902 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 900 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.4.2020.

Tontille 47293/11 on osoitettu kaksi rakennusala, joille tulee sijoittaa kaksikerroksista rakennusmassaa. Rakennusalalle tulee rakentaa vähintään 17 (17rak) toisistaan irrallista asuinrakennusta. Rakennusten väleihin saa kuitenkin rakentaa kevytrakenteisen autosuojan kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin. AP-korttelialueilla yhteisiä asumista



palvelevia huolto-, kerho-, harraste-, kokoontumis- ym. tiloja on rakennettava yhteensä vähintään 1 % rakennusoikeudesta. Tilat on sijoitettava asemakaavassa niille osoitetulle AH-tontille 47293/10. Kaupunkiympäristön toimialan aiemman linjauksen mukaisesti AP-pientaloja ei kuitenkaan velvoiteta rakentamaan asemakaavan edellyttämää yhteiskäyttöistä yhteistilarakennusta mainitulle AH-tontille. Tonttien autopaikavelvoitteeseen kuuluvat autopaikat on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen, kellariin tai erilliseen autosuojaan rakennusosalalle rakennusten väliin. Vieraspysäköinti saadaan sijoittaa katualueelle. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/asunto.

## Varauspäätökset

### Tontti 47168/1

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata tontin 47168/1 ja tontit 47167/1-3 Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka. Varausehtojen mukaan tonttien asuinrakennusoikeudesta tulee noin 1/3 toteuttaa välimuodon tuotantona eli asumisoikeusasuntoina, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina ja 2/3 vapaarahoitteisina omistusrajoitettuna tai vuokra-asuntoina.

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2018 saakka.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 24.4.2018 (141 §) tarkentaa varausehtoja rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta siten, että kaupunginhallituksen varauspäätöksen edellyttämä rahoitus- ja hallintamuotojakauma täytetään koko varausalueen osalta, mikäli kortteli 47168 toteutetaan välimuodon tuotantona eli asumisoikeusasuntotuotantona, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2020 saakka ja tarkensi samalla tontin rahoitus- ja hallintamuotoa siten, että tontti tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona tai välimuodon (asumisoikeus tai hintakontrolloitu) asuntotuotantona.

Tontti-yksikön päällikkö päätti 8.9.2020 hyväksyä Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi Settlementtiasunnot Oy:n ja tarkentaa varausehtoja siten, että tontin rakennusoikeus tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona.



Tonttipäällikkö päätti 3.22.2021 (5 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2021 saakka edellyttäen, että lyhytaikainen vuokraus tulee olla voimassa 1.7.2021 mennessä ja rakennuslupa tulee olla vireillä 31.12.2021 mennessä.

#### Kortteli 47208

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Asuntotuotannolle tontin 47208/7 asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten ja tontit 47208/8 ja 10 valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Varauspäätöksen yhtenä ehtona oli, että varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista.

Varauspäätöksen tekemisen jälkeen osaan korttelista 47208 tuli 26.5.2020 voimaan asemakaavan muutos nro 12632, jolla mm. muutettiin em. kaupunginhallituksen päätöksellä varattujen suunniteltujen tonttien (8 ja 10) tonttinumeroita siten, että suunnitellusta tontista 47208/8 tuli tontit 47208/11 ja 12 ja tontista 47208/10 on tonttijaon nro 13595 (22.1.2021) seurauksena tulleet tontit 47208/13 ja 14.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa Asuntotuotannon varausta entisin ehdoin, jolloin tonttinumeroita ei tulleet varauspäätökseen päivitettyä.

Autopaikkojen (LPA) korttelialuetta 47208/9 ei ole erillisellä varauspäätöksellä varattu, mutta koska sille on osoitettu ainoastaan korttelin 47208 autopaikkoja, se tullaan vuokraamaan korttelin 47208 tonttien haltijoille.

#### Tontti 47291/3

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 47291/3 Asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka. Tonttipäällikkö on 6.2.2019 (8 §) jatkanut varausaikaa 31.12.2019 saakka ja 13.12.2019 (95 §) 31.12.2020 saakka.

#### Tontit 47293/10 ja 11

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontit 47293/10 ja 11 asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

#### Vertailutiedot



Kaupunginvaltuusto vahvisti 11.3.2020 (84 §) Mellunmäen asemakaavaan nro 11170 sisältyvän asuinpientalotontin (AP) 47278/4 vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 30 euroa (nykyarvo 02/2021, ind. 1994 on noin 598 euroa). Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Kaupunginvaltuusto vahvisti 30.1.2019 (31 §) Mellunkylän Mellunmäessä sijaitsevan asuntotontin (A) 47218/2 vuokrausperiaatteet siten, että valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitasomistus-asuntotuotantona toteutettavan asuntotontin 47218/2 vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa (nykyarvo 02/2021, ind. 1994 on noin 499 euroa). Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta. Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Kaupunginvaltuusto vahvisti 7.6.2017 (281 §) Mellunkylän Kontulassa sijaitsevien erillispientalotonttien (AO) 47293/1-9 vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 29 euroa. Mainitut tontit oltiin varattu yksityishenkilöille suunnattua omatoimista omakotirakentamista varten. Mainittua omakotitonttihakua ja siihen kuuluvien tonttien hinnoittelua uudistetaan parhaillaan.

#### Esitettävät vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot, tonttien sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) 17.12.2020 päättämät enimmäistonttihinnat, jotka koskevat vuonna 2021 pääkaupunkiseudulla toteutettavaa valtion tukemaa (pitkä korkotuki) asuntotuotantoa sekä Aralta erikseen pyydyt kohteita koskevat hintailmoitukset, esitetään seuraavaa:

Valtion tukemien tonttien osalta vuokrasta perittäisiin 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä



valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, jatkossa Ara-alennus).

Erityisasumisen tontin (AKS) 47168/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 27 euroa. Tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintatasossa (02/2021, ind. 19,94) olisi esitetyn mukaisesti noin 538 euroa ilman Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 431 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi edellä mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 1,72 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Asuntotonttien (A) 47208/7, 47208/12 ja 47208/14 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 26 euroa. Tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintatasossa (02/2021, ind. 19,94) olisi esitetyn mukaisesti noin 518 euroa ilman Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 415 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi edellä mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 1,66 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Asuntotontin (A) 47208/14 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra monikäyttötilan osalta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 13 euroa. Monikäyttötilan laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintatasossa (02/2021, ind. 19,94) olisi esitetyn mukaisesti noin 259 euroa. Todettakoon, ettei monikäyttötilaan sovelleta Ara-alennusta.

Autopaikkatontin (LPA) 47208/9 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana vähintään 1 euroa.

Asuinpientalotonttien (AP) 47291/3 ja 47293/11 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 33 euroa. Tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintatasossa (02/2021, ind. 19,94) olisi esitetyn mukaisesti noin 658 euroa ilman Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 526 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi edel-





lä mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,11 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH) 47293/10 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 33 euroa. Tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintaa hintatasossa (02/2021, ind. 19,94) olisi esitetyn mukaisesti noin 658 euroa ilman Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 526 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi edellä mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,11 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

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

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2080. Mellunkylän alueella tontit on noudatetun käytännön mukaisesti vuokrattu noin 60 vuodeksi.

## Toimivalta

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.mehtala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 11810
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 12088
- 4 Ote ajantasa-asemakaavoista nro 12329 ja 12632

## Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



27.04.2021

Asia/8

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote** **Otteen liitteet**  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho  
Maka/Make/Mehtälä