



19.01.2022

Asia/11

## § 11

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen tonteille (ATY) 41296/4 ja 41296/5 (Suurmetsä, Alppikylä)

HEL 2021-012759 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Helsingin Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen tonttien (ATY) 41296/4 ja 41296/5 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote 11370

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaajat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 § 214 vahvistaman ja 13.10.2006 voimaan tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41296 tonteilla

#### 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

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



4 ja 5 on kaavamerkintä ATY (asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialue). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhaittaa tuottamattomia työ- ja liiketiloja.

Asemakaavassa tontin 41296/4 rakennusoikeudeksi on merkitty 400 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 250 k-m<sup>2</sup> on varattava asuintiloiksi ja 150 k-m<sup>2</sup> työ- ja liiketiloiksi. Tontin pinta-ala on 1 059 m<sup>2</sup> ja osoite Alppikylänkuja 11. Tontin 41296/5 rakennusoikeudeksi on merkitty 1 200 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 600 k-m<sup>2</sup> on varattava asuintiloiksi ja 600 k-m<sup>2</sup> työ- ja liiketiloiksi. Tontin pinta-ala on 2 358 m<sup>2</sup> ja osoite Alppikylänkuja 9.

Tonteille 41296/4 ja 41296/5 on tehty tonttijako 18.6.2018 nro 13142. Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 4.1.2019.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteinä 2 ja 3.

## Varauspäätökset

Kiinteistölautakunta on 28.1.2016 § 36 siirtänyt tontit jatkuvaan hakuun. Tontti varattiin Laponte Oy:lle (myöhemmin Den Finland Oy), joka kuitenkin luopui varauksesta. Tonttipäällikkö on 13.12.2019 § 95 siirtänyt tontit takaisin jatkuvaan tonttihakuun. Tonttipäällikkö on 21.9.2020 § 53 varannut tontit 41296/4 ja 5 e-House Oy:lle ja Kiinteistökehitys Initum Oy:lle 31.12.2022 saakka muun muassa ehdolla, että varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tonteille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ja/tai lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asuntoja.

## Lyhytaikainen vuokraus

Kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksikön päällikkö on 26.11.2020 § 335 päättänyt vuokrata tontit 41296/4 ja 5 Initum Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.12.2020–30.11.2021 rakennusluvan hakemista varten.

## Vuokrausperiaatteet

### Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen (ATY) tonttien 41296/4 ja 41296/5 vuosivuokra määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta 23 euroa (nykyarvo n. 466 euroa /ind. 2026) sekä työpaikkarakennusten osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 13 euroa (nykyarvo noin 263 euroa/ind. 2026).



Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,86 euroa/kk/km<sup>2</sup>. Työ- ja liiketilojen osalta vaikutus on noin 1,05 euroa/kk/km<sup>2</sup>.

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (GEM Property Oy, 12.1.2018) laatimaan arviokirjaan. Esitettyjä vuokrausperiaatteita tukee myös 1.7.2020 (GEM Property Oy) laadittu arviokirja Alppikylän (A-2, asuinrakennusten korttelialue) tonteista 41302/14 ja 41302/27, jossa on asuinrakennusoikeuden osalta arvioitu sama vuokra-arvio. Arviokirja on oheismateriaalissa.

Tontit on tarkoitus vuokrata myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2075.

## Toimivalta

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
- 3 Asemakaavaote 11370

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 17 k)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

**Ote**  
Varauksensaajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

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

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



19.01.2022

Asia/11

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 917

HEL 2021-012759 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen tonttien (ATY) 41296/4 ja 41296/5 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 30.11.2021 § 669

HEL 2021-012759 T 10 01 01 02

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen nro 11370 sisältyvien asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen tonttien (ATY) 41296/4 ja 41296/5 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 09 310 70964  
juha.heikkila(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

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566