



## § 144

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Pitäjänmäki, tontit 46117/11 ja 15, Mellunkylä, tontit 47214/3-7, tontit 47296/1-14, 47299/1-9, 47300/1-18, 47305/19-20 ja 47306/1-9)**

HEL 2017-009641 T 10 01 01 02

Sulkapolku, Sulkapolku 3, Kolkkaojanpolku, Valtavaarankuja 6, Rukanlaki 2, 4, 6 ja 8; Rukankuja 2, 4, 6, 8 ja 10; Rukatunturinrinne 12, Vienankatu 18, 20, 22, 24, 26, 28 ja 30; Haikolankatu 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13; Kontokinkatu 1, 2, 4, 5, 7 ja 9; Haikolankatu 13, Vienantori 2, Vuokkiniemenkatu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 ja 26; Pirttilahdenkuja 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 ja 17; Uhtuankuja 1 ja 3 sekä Akonlahdenkuja 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 ja 18

## Esitys

### A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46117 voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12349 mukainen asuinkerrostalotontti 46117/11 ja autopaikkatontti 46117/15 sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

#### 1

Tontin (AK) 46117/11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 33 euroa.

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

Tontille (AK) 46117/11 toteutettavien liike-, työ- ja toimistotilojen tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

#### 2

Autopaikkatontin (LPA) 46117/15 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

#### 3



Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvät asuntotontit 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1), 47305/19–20 (AO-1) sekä 47306/1–9 (AO-1) sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Muodostettavien asuntotonttien 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1) sekä 47306/1–9 (AO-1) vuosi- vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 30 euroa ja sääntelöttömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 33 euroa.

Asuntotonttien 47305/19–20 (AO-1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa, kun tonteille toteutetaan yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkailta on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

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

2

Asuntotonttien 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 (pitkäaikaista korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas- ja hintakontrolloitujen kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatu- tason sääntelyä koskevia ehtoja.



4

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi va-  
rauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voi-  
daan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai  
hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille  
merkittyä hintaa.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lauta-  
kunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupungino-  
san (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvät asun-  
totontit 47214/3–7 (AO) sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiym-  
päristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080  
saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvien asuntotonttien  
47214/3-7 (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen  
elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana  
kerrosneliömetrihintana omatoimiseen pientalorakentamiseen toteutta-  
vien tonttien osalta 29 euroa.

2

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja  
sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehto-  
ja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi  
Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Pitäjänmäki, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 2 Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli, opaskartta ja ote ajantasa-  
asemakaavasta
- 3 Mellunkylä, Rukanlaki, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Pitäjänmäelle on vahvistunut asemakaavan muutos nro 12349. Puheena olevat, kaavamuuosalueella olevat, voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisille vuokra-alueille sijoittuvat kaavatontit (AK) 46117/11 ja (LPA) 46117/15 on tarkoitus vuokrata sen jälkeen, kun niitä koskevia vuokrasopimuksia on muutettu. Asuinkerrostalotontti on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti syksyn 2017 aikana vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon varauksensaajalle. Autopaikkatontti on tarkoitus vuokrata ensin palvelemaan AK-tontin rakentamista ja myöhemmin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen niille taloyhtiöille, jotka sijoittavat tontille autopaikkojaan.

Mellunkylässä sijaitsevista asuntotonteista tontit (AO-1) 47305/19–20 on varattu Lakea Oy:lle yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja varten siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus. Mellunkylän tontteja 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1) sekä 47306/1–9 (AO-1) ei ole vielä varattu millekään taholle, mutta ne ovat kaavamerkinnöiltään ja tonttityypeiltään samankaltaisia kuin Lakea Oy:lle varatut tontit, joten siksi niille haetaan samanaikaisesti vuokrauserusteita.

Mellunkylän Rukatunturin alueen omakotitontteja on luovutettu viime vuosina omatoimiseen pientalorakentamiseen. Kortteli nro 47214 on kaavamerkinnältään samanlainen kuin viereisissä kortteleissa pienemmillä rakennusoikeuksilla olevat. Tontit 47214/3, 6 ja 7 on aiemmin varattu luonnollisille henkilöille. Vuokrauserusteena on korttelissa nro 47214 syytä käyttää samaa hintaa kuin aiemmin luovutetuilla viereisillä kortteleilla.

Nyt esitetään vuokrauserusteiden vahvistamista mainituille tonteille.

## Esittelijän perustelut

Vuokraukset ja varaukset

Pitäjänmäki



Pitäjänmäessä sijaitseva tontti 46117/11 on vuokrattu 31.12.2030 saakka myymälä- ja toimistotalon rakentamista varten. Kyseessä on teollisuustontin vuokraus ja vuokraoikeuden haltijana on Kiinteistö Oy Sulkapolku 3, jonka osakekannan Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on hankkimassa itselleen.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 17.8.2015 (749 §) varannut liikera kennustontin 46117/11 Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kiinteistö Oy Sulkapolku 3:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa ehdolla, että varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan sääntelemättömänä vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona siten, että vähintään 40 % toteutetaan omistusasuntotuotantona.

Varausehtojen mukaan suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun muassa tonttiin nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättämistä ja tontilla olevan rakennuksen purkamista. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.

LPA-tontti puolestaan kuuluu tällä hetkellä osin kahden voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuokra-alueisiin. Vuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 – 2021, ja neuvotteluja vuokra-alueiden supistamisesta LPA-tontin osalta ennen sopimuskauden loppua on käyty. AK-tontin toteuttaminen edellyttää mm. työmaa-ajon järjestämistä LPA-tontin alueen läpi.

#### Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli

Kaupunginhallitus päätti 8.8.2016 (680 §) varata Mellunkylän asunto-tontit (AO-1) 47305/19–20 joulukuun 31. päivään 2018 saakka mm. seuraavasti:

- Tonteille on rakennettava valtion takaamalla yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

- Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksitta päättymään, mikäli näin ei menetellä eikä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Aalto-yiopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutki maan kaupunkientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toi-



minnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkipientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.

- Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämishankkeen perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

Tonteista 47305/1–18 muodostuneet tontit 47305/19 ja 47305/20 on vuokrattu Lakea Oy:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti 15.7.2018 saakka rakennusluvan hakemista varten.

Tontteja 47296/1–14, 47299/1–9, ja 47300/1–18 ja sekä 47306/1–9 ei ole vielä varattu.

#### Mellunkylä, Rukatunturintien alue

Kaupunginhallitus päätti 14.6.2010 (772 §) varata tontit 47214/3-7 oma-toimista rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka. Koska omatoimiseen rakennuttamiseen ei löytynyt näiden tonttien osalta kiinnostusta, päätti kaupunginhallitus varata 25.8.2014 (836 §) po. tontit jatkuvaan tonttihakuun.

Kiinteistölautakunta päätti varata Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47214 ohjeelliset tontit nrot 3, 6 ja 7 va-paarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.5.2019 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajien tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajina oleville luonnollisille henkilöille tai näiden muodostaman asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille.

Tontteja 47214/4 ja 5 ei ole vielä varattu.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

##### Pitäjänmäki

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Pitäjänmäen Sulkapolun ympäristön asemakaavan muutoksen nro 12349 27.4.2016 ja se tuli voimaan 4.8.2017. Mainitun asemakaavan mukaisen suunnitellun asuntotontin (AK) 46117/11 pinta-ala on noin 3 661 m<sup>2</sup>, osoite Sulkapolku 3 ja rakennusoikeus 7 880 k-m<sup>2</sup>. Suunnitellun autopaikkatontin (LPA) 46117/15 pinta-ala on noin 747 m<sup>2</sup> ja osoite Sulkapolku. Mainittuja ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty rekisteriin.

##### Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli



Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.6.2009 Mellunkylää koskevan asemakaavan muutoksen nro 11810. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2009. Korttelin nro 47296 tontit nrot 1–14 (AO-1) ovat pinta-alaltaan hieman alle 200 m<sup>2</sup> ja kunkin tontin rakennusoikeus on 160 k-m<sup>2</sup>. Korttelin nro 47299 tonttien nrot 2–9 (AO-1) pinta-alat ovat 220 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus kullakin tontilla 160 k-m<sup>2</sup>. Tontin 47299/1 (A-1) pinta-ala on 948 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 200 k-m<sup>2</sup>. Tonttien 47300/1–18 (AO-1) ja 47306/1–9 (AO-1) pinta-alat ovat 171 m<sup>2</sup> ja kunkin tontin rakennusoikeus on 125 k-m<sup>2</sup>. Näitä ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty rekisteriin. Sen sijaan Lakea Oy:lle varatut korttelin nro 47305 tontit nrot 19 ja 20 (AO-1) on rekisteröity. Tontin 47305/19 ja 47305/20 pinta-alat ovat 1 539 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeudet 1 125 k-m<sup>2</sup>.

#### Mellunkylä, Rukatunturintien alue

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.9.2009 Mellunkylän Rukatunturintien aluetta koskevan asemakaavan muutoksen nro 11723 ja asemakaava tuli lainvoimaiseksi 6.11.2009. Korttelin nro 47214 tonttien nrot 3-7 (AO) pinta-alat vaihtelevat 413 - 631 m<sup>2</sup>. Tontin 47214/7 rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup> ja muiden tonttien 47214/3-6 330 k-m<sup>2</sup>. Näitä ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty rekisteriin.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

##### Vertailutiedot

##### Pitäjänmäki

Alueelta ei ole saatavissa ajantasaista vastaavaa tonttia koskevaa vertailutietoa, koska alueen vuokraukset ovat vanhoja.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 25.5.2016 (139 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Pitäjänmäessä sijaitsevan asuntotontin (AP) 46154/10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa. Tontille rakennetaan ryhmärakennuttamalla omistusasuntotuotantoa Hitas II -ehdoin.

##### Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 20.5.2015 (130 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosasta (Mellunkylä) asuntotontit (AO) 47297/1–10 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.



Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 7.6.2017 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutokseen nro 11810 merkityn korttelin nro 47196 tontit nrot 16–20 (AO-1) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Edellä mainitut tontit on vuokrattu omakotirakentajille sääntelemättömään omistukseen.

Mellunkylä, Rukatunturintien alue

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (238 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosasta (Mellunkylä) viereisten pientalokorttelien asuntotontit (AO) 47212/1-7, 47248/1-5, 47249/1-9, 47250/1 ja 47251/1-7 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

#### Tonttien vuokrat

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, tonttien sijoittuminen alueelle, ARA-hintakäyrästä, asemakaavamääräykset ja aluekohtaiset puolueettoman arvioijan arviot tonttien markkina-arvoista pyrkien yhdenmukaiseen, johdonmukaiseen ja kohtuulliseen hinnoitteluun.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muun kuin asuntotontin vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 63 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

#### Pitäjänmäki

Ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon varatun asuntotontin (AK) 46117/11 vuosivuokran ehdotetaan määräytyväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa asuinrakennusoikeuden osalta. Tällöin tontin laskennallinen kerrosneliömetrihintahintatasossa 8/2017 (ind. 1927) on noin 636 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei esitetä perittäväksi vuokraa.





Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,54 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Tontille toteutettavien liike-, työ- ja toimistotilojen tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Autopaikkatontin (LPA) 46117/15 vuosivuokra esitetään määräytyväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa. Tämä on vakiintunut käytäntö LPA-tonteilla.

#### Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli

Myllypuron voimalaitosalueen pohjoispuoleisen alueen asuinrakennusten tonttien 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1) ja sekä 47306/1–9 (AO-1) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeustuo- tantona toteutettavien tonttien osalta 30 euroa, joka vastaa nykyarvol- taan (elokuu 2017, ind. 19,27) noin 578 euron kerrosneliömetrihintaa, sekä sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osal- ta 33 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan noin 636 euron kerrosneliömet- rihintaa.

Myllypuron voimalaitosalueen pohjoispuoleisen alueen asuinrakennus- ten tonttien 47305/19–20 (AO-1) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pis- telukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa yhtiölainoilla lainoitetuille vuokra-asunnoille siten, että asukkailla on asuntoihin lu- nastusmahdollisuus toteuttavien tonttien osalta. Tämä vastaa nykyar- voltaan (elokuu 2017, ind. 19,27) noin 540 euron kerrosneliömetrihin- taa.

#### Mellunkylä, Rukatunturintien alue

Ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan omatoimiselle rakennutta- miselle vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotan- toon varattujen asuntotonttien (AO) 47214/3-7 vuosivuokra ehdotetaan määräytyväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lo- kakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa asuinrakennusoikeuden osalta. Tällöin tontin laskennallinen kerrosneliömetrihinta hintatasossa 8/2017 (ind. 1927) on noin 559 eu- roa/k-m<sup>2</sup>.



10.10.2017

Pientalotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin vaihtelee ollen em. hintatasossa noin 2,15 - 2,54 euroa/kk/m<sup>2</sup> (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,85 euroa/kk/m<sup>2</sup>).

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi  
Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Pitäjänmäki, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 2 Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Mellunkylä, Rukanlaki, opaskartta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Yhteenvetotaulukko

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Maka/Make