



11.03.2020

Asia/9

## § 84

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotonteille (Viikki tontti 36110/9 ja Mellunkylä tontti 47278/4)

HEL 2019-008738 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Viikinmäen asemakaavaan nro 11250 sisältyvän erillispientalotontin (AO) 36110/9 sekä Mellunmäen asemakaavaan nro 11170 sisältyvän asuinpientalotontin (AP) 47278/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Otteet asemakaavakartasta ja -määräyksistä

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Asemakaava- ja tonttitiedot

Viikinmäen asemakaava nro 11250 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.4.2005, § 89 ja se on tullut voimaan 27.5.2005. Erillispientalokorttelialueen (AO) tontin 36110/9 rakennusoikeus on 750 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1 441 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Henrik Lättiläisen katu 21. Tonttia koskee tonttijako nro 11547. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.3.2009.

Mellunmäen asemakaava nro 11170 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.10.2004 ja se on tullut voimaan 26.11.2004. Asuinpientalokorttelialueen (AP) tontin 47278/4 rakennusoikeus on 720 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1 099 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Fallpakantie 7/Kastellinpolku 1.



Tonttia koskee tonttijako nro 13007. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.10.2017.

Asemakaavaotteet ovat liitteenä 2.

### Maaperä

Viikinmäen tontti on kallioinen ja sillä on isohkoja korkeuseroja. Tontin maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 648 mukaisesti ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti. Uudenmaan ELY-keskus on 4.6.2015 antamassaan lausunnossa todennut, että Uudenmaan ELY-keskus hyväksyy loppuraportin ja toteaa, että alueen kunnostustyöstä ei ole huomauttamista. Tontin etelärajalle on jäänyt pilaantunutta maata luonnontilaiseksi arvioidulle alueelle ja tämän alueen pilaantuneisuus kunnostetaan tarvittaessa maarakennustöiden yhteydessä.

Mellunmäen tontti on tasainen kunnostettu tontti, josta on poistettu pilaantuneet ja jätettä sisältävät maa-ainekset. Kunnostuksen loppuraportin mukaan kunnostuksen tavoitetaso on saavutettu ja kunnostuksessa on noudatettu Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöstä YS 644. Kunnostusalueelta otetut jäännöspitoisuudet eivät ylittäneet maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun asetuksen (VNA 214/2007) mukaisia kynnyks- tai ohjearvoja, joten asetuksen mukaisesti maaperää ei luokitella pilaantuneeksi.

### Varauspäätökset

Viikinmäen tontti on varattu vuonna 2018 ja Mellunkylän tontti vuonna 2017. Molempien tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2020 aikana.

Kaupunginhallituksen 17.6.2013, 723 § tekemällä päätöksellä tontti 36110/9 on siirretty niin sanottuun jatkuvaan tonttihakuun, jolloin tontti on kaikkien kiinnostuneiden haettavissa. Tonttipäällikkö on 21.2.2018, 7 § päättänyt varata tontin yksityishenkilöistä koostuvalle ryhmälle Viikinlehdolle. Varauspäätöksessä päätettiin muun ohella, että tontille toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallitus on 28.1.2013, 139 § tekemällään päätöksellä varannut tontit 47278/1–3 luovutettavaksi ryhmärakennuttamishankkeita varten. Tontteihin ei kohdistunut tuolloin yhtään hakemusta, jonka jälkeen ne siirrettiin jatkuvaan tonttihakuun. Kiinteistölautakunta on 6.4.2017, 162 § päättänyt varata tontit 47278/1–3 ryhmä Fallpakantie 5–9:lle vaaparahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua



varten 31.3.2019 saakka. Tontit tulee toteuttaa noudattaen ryhmäkennuttamisen periaatteita. Tontit 47278/1–3 on yhdistetty yhdeksi tontiksi, jolloin niistä muodostui tontti 47278/4.

#### Vuokrausperiaatteet ja vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on pyritty johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tonttien sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistettu vuokrausperiaatteet, hallinta- ja rahoitusmuodot sekä tonttien sijainti. Hintatason varmistamiseksi on lisäksi pyydetty ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto.

Vertailutietona todettakoon Mellunmäen tontin 47278/4 osalta, että kaupunginvaltuusto päätti 29.11.2017, 417 § oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Rukanlaki) korttelin 47214 AO-tontit 6–8 siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

#### Esitettävät vuokrausperiaatteet

Viikinmäen erillispientalotontin korttelialueen (AO) tontin 36110/9 vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömään omistustuotantoon toteuttavan tontin osalta 36 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (11/2019, ind 1973) noin 710 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,84 e/kk/m<sup>2</sup>.

Mellunkylän asuinpientalotontin (AP) tontin 47278/4 vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömään omistustuotantoon toteuttavan tontin osalta 30 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (11/2019, ind 1973) noin 592 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,37 e/kk/m<sup>2</sup>.

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



11.03.2020

Asia/9

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontontin vuosivuokra on 4% tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

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

#### Toimivalta

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

#### Arviolausunto

Arviolausunto on salassa pidettävä asiakirja (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Otteet asemakaavakartasta ja -määräyksistä

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.02.2020 § 122

HEL 2019-008738 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

---

#### 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



11.03.2020

Asia/9

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Viikinmäen asemakaavaan nro 11250 sisältyvän erillispientalotontin (AO) 36110/9 sekä Mellunmäen asemakaavaan nro 11170 sisältyvän asuinpientalotontin (AP) 47278/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 28.01.2020 § 47

HEL 2019-008738 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Viikinmäen asemakaavaan nro 11250 sisältyvän erillispientalotontin (AO) 36110/9 sekä Mellunmäen asemakaavaan nro 11170 sisältyvän asuinpientalotontin (AP) 47278/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi