



06.08.2012

Kaj/9

§ 808

V Käpylän asuinkerrostalotontin (Vuoritalo, tontti 25/802/1) vuokrauserusteet

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvän suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 25/802/1 tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvän suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 25/802/1 tai siitä muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Käpylän kaupunginosan asemakaavan muutosehdotus nro 12062 on valmisteilla. Kaavamutoksella on tarkoitus muodostaa Käpylän Nyyrikinpuistossa sijaitsee kaupungin omistama Vuoritalon rakennus, jolle ei ole pystytty löytämään käyttöä, joka luontevasti soveltuisi tiloiltaan erikoiseen rakennukseen ja toteuttaisi nykyisen kaavan edellyttämän kulttuurikäytön.

Kiinteistöviraston tilakeskus selvittää siksi mahdollisuutta myydä rakennus tarjouskilpailulla asuinkäyttöä varten. Kilpailulla ja siihen liittyvällä asemakaavamuutoksella yritetään löytää Vuoritalolle



toteuttaja, joka kunnostaisi vanhan ja erityisen huonokuntoisen rakennuksen asuinkäyttöön. Asuinkerrostalotontti olisi silloin tarkoitus vuokrata kilpailun voittajalle. Tontilla olevaan rakennukseen voisi asemakaavaehdotuksen mukaan peruskorjata enintään neljä vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Rakennuksen myyntiä koskeva kilpailu on tarkoitus järjestää ja peruskorjaamisen alkaa tontilla vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tontin osalta vuokrauserusteiden määräämistä.

Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista.

Tontin vuokran ehdotettu laskennallinen k-m²-hintaa hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 446 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on ehdotuksen mukaan 1,78 euroa/as-m²/kk. Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2060 saakka, mikä osaltaan helpottaa peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 9808. Kaavan mukaan alue on käyttötarkoitukseltaan puistoa (VP). Vuoritalo on merkitty suojeltavaksi, eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa.

Rakennuslautakunta voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy. Rakennuksen ulkoasua koskevien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla (sr-2). Rakennuksen kohdalle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (yy). Huoltoajo on osoitettu Nyirikintieltä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12062 mukaan tontti, jolle nyt esitetään vuokrauserusteita, on enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V). Tontille on merkitty asuinrakennusoikeutta 580 k-m² ja asukkaiden yhteiskäyttötilaa 70 k-m².

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokasta rakennusta (sr-2) ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät tai muuttavat rakennuksen rakenteiden, julkisivujen tai vesikaton historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai rakennustaiteellisia ominaispiirteitä.



Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennus on korjattava sen kaupunkikuvalliset ja paikallishistorialliset arvot ja rakennustaiteelliset ominaisuudet säilyttävällä tavalla.

Rakennukseen saa sijoittaa enintään neljä asuntoa.

Tontilla on alkuperäinen kalliomaasto; puusto ja kasvillisuus on säilytettävä ja hoidettava siten, että alueen maisemallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyy.

Suunniteltu asemakaavan muutos mahdollistaa alkuperäisestä käytöstä poistuneen rakennuksen säilyttämisen, kunnostamisen ja sen muuttamisen asuinkäyttöön siten, että pääosa Nyyrikinpuistosta säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap/asunto. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa osoitetulle alueelle.

Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062 on liitteenä.

Suunnitelmat ja rakennuksen myynti

Peruskorjaushanke tulisi mitä ilmeisimmin toteutettavaksi asunto-osakeyhtiömuodossa, jolloin osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoja. Hitas-sääntelyä ei tällöin vakiintuneen käytännön mukaan noudatettaisi näiden vanhojen rakennusten osalta. Rakennuksen korjauksen asuinkäyttöön arvioidaan tilakeskuksen selvityksessä olevan noin 1,2 – 1,3 kertaa kalliimpaa kuin uudisrakentamisen, huhtikuussa 2010 tehdyn arvion mukaan keskimäärin noin 4 600 euroa/as-m², mikäli rakennukseen toteutetaan neljä asuntoa.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Käpylän Vuoritalon tontin (AK) 25/802/1 vuosivuokra voitaisiin vahvistaa pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 24 euroa, mikä vastaa Käpylän vanhoille asuinkerrostalotonteille vuonna 2009 vahvistettuja vuokrauserusteita.

Asuntotontin vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Ehdotetun vuokrauserusteen laskennallinen nykyarvo on asuintilojen osalta noin 446 euroa kerrosneliömetriltä. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 1,78 euroa/as-m²/kk.

Vuokraa esitetään perittäväksi toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi,



eikä myöskään kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeinen maanarvon kehittyminen, tontin sijoittuminen, pohjaolosuhteet ja maantasoinen autopaikoitus. Samoin hinnan määrittelyssä on otettu huomioon alentavana seikkana Vuoritalon erittäin korkeat peruskorjauskustannukset. Kohtalaisen alhaiseksi ehdotettavalla maanvuokralla pyritään osaltaan luomaan paremmat edellytykset hankkeen liikkeelle lähtöä varten.

Käpylän asuinkerrostalotonttien vuokrasopimukset uusittiin jatkumaan 31.12.2060 saakka. Vuoritalon tontin vuokra-ajaksi ehdotetaan alueellisen yhteneväisyyden vuoksi samaa vuokratuottoa. Riittävän pitkä vuokrauskausi helpottaa osaltaan peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopia asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12062

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 265

HEL 2012-006500 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Nyyrikintie 6

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12062 sisältyvä suunniteltu asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1 tai muu muodostettava tontti



lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 24 euroa.

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

Samoin vuokraa ei peritä tontille kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan.

2

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän kaupunginosan asemakaavan muutosehdotus nro 12062 on valmisteilla. Kaavamuutoksella on tarkoitus muodostaa Nyyrikinpuistossa sijaitsevaa Helsingin kaupungin omistamaa Vuoritalon rakennusta varten asuinkerrostalotontti (AK) 25802/1, jolle on merkitty asuinrakennusoikeutta 580 k-m² + asukkaiden yhteiskäyttötilaa 70 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa alkuperäisestä käytöstä poistuneen rakennuksen säilyttämisen, kunnostamisen ja sen muuttamisen asuinkäyttöön siten, että pääosa Nyyrikinpuistosta säilyy edelleen virkistyskäytössä.

Vuoritalolle ei ole pystytty löytämään käyttöä, joka luontevasti soveltuisi tiloiltaan erikoiseen rakennukseen ja toteuttaisi nykyisen kaavan edellyttämän kulttuurikäytön. Tämän vuoksi kiinteistöviraston tilakeskuksen tarkoitus on myydä rakennus tarjouskilpailulla asuinkäyttöä varten. Asuinkerrostalotontti on tarkoitus vuokrata kilpailun voittajalle. Tontille on tarkoitus peruskorjata vapaarahoitteisia omistusasuntoja enintään neljä kappaletta. Toteuttaminen tehdään mitä ilmeisimmin asunto-osakeyhtiömuodossa, jolloin osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta, koska kysymys on vanhasta ja erityisen huonokuntoisesta rakennuksesta. Rakennuksen korjauskustannusten asuinkäyttöön arvioidaan olevan



06.08.2012

Kaj/9

noin 1,2 – 1,3 kertaa kalliimpia kuin uudisrakennuksen kustannukset, mikä on otettu huomioon tontin vuokran arvioinnissa.

Tontin vuokran ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 446 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on ehdotuksen mukaan 1,78 euroa/as-m²/kk. Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2060 saakka, mikä osaltaan helpottaa peruskorjauksen rahoittamisen järjestelyä sekä asunto-osakkeiden markkinoitavuutta.

Rakennuksen myyntiä koskeva kilpailu on tarkoitus järjestää ja peruskorjaamisen alkaa tontilla vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittänee kaupunginhallitukselle tontin osalta vuokrauserusteiden määräämistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566