



05.08.2013

Kaj/4

**§ 765**

**V 28.8.2013, Käpylän korttelin nro 25878 tontin nro 7  
vuokrauserusteiden muuttaminen**

HEL 2013-008582 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen muuttaa 29.8.2012 (233 §) tekemäänsä päätöstä 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin nro 878 asuntotontin nro 7 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrauserusteista kuulumaan seuraavasti:

1

Tontin (AK) 25/878/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 34 euroa.

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen tai muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

2

Vuokra-ajan osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, ostajan osto-oikeuden osalta kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemään päätökseen perustuvia vuokralaisen osto-oikeutta koskevia kiinteistölautakunnan päätöksessään 27.6.2013 (374 §) tapauskohtaisesti määrittelemiä ehtoja, tonttia vuokrattaessa tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja, ja tonttia myytäessä kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



05.08.2013

Kaj/4

timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta 11942

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää muuttaa 29.8.2012 (233 §) tekemäänsä päätöstä 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin nro 878 asuntotontin nro 7 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrauserusteista kuulumaan seuraavasti:

1

Tontin (AK) 25/878/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 34 euroa.

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen tai muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

2

Vuokra-ajan osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, ostajan osto-oikeuden osalta kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemään päätökseen perustuvia vuokralaisen osto-oikeutta koskevia kiinteistölautakunnan päätöksessään 27.6.2013 (374 §) tapauskohtaisesti määrittelemiä ehtoja, tonttia vuokrattaessa tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja, ja tonttia myytäessä kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

Käyttötarkoituksen muutos

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Käpylän tontti 25/878/7 kuuluu enintään neljäkerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen



(AK IV). Tontille on osoitettu asuinkerrosalaa 1 400 k-m<sup>2</sup> sekä maanalainen enintään kaksitasoinen pysäköintitila (maa2). Sijaintikartta ja ote asemakaavan muutoksesta nro 11942 ovat liitteinä 1 ja 2.

Koska tontti oli varattu asuntotuotantotoimikunnalle Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen sekä ryhmäkotitilojen rakentamista varten, tontille vahvistettiin vastaavasti kaupunginvaltuustossa 29.8.2012 (233 §) vuokrausperusteet sanottuihin käyttötarkoituksiin.

Asuntotuotantotoimiston luovuttua tontin 25/878/7 varauksesta kaupunginhallitus päätti 10.6.2013 varata tontin 25/878/7 Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Y-tunnus 0196430-3) sekä LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:lle (Y-tunnus 2074151-9) vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka päätöksestä ilmenevin ehdoin.

Tontille tulee siksi vahvistaa uudet muuttunutta käyttötarkoitusta vastaavat vuokrahinnoittelua koskevat perusteet.

#### Aiemmat vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (233 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 25/878/7 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka päätöksessä todetuin ehdoin. Mainitun päätöksen mukaan tonttien 25/878/6-8 vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Lisäksi päätöksen mukaan tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

Tontin 25/878/7 suunnitelmat ovat muuttuneet siten, että tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tämän johdosta tontille tulee vahvistaa uudet vuokrausperusteet.

Käpylän asuinkerrostalotontin (AK) 25/878/7 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 34 euroa.



Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Käpylän, Oulunkylän ja Viikin vastaavien asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen ja tontin sijoittuminen asuntoalueella. Hinnan määrittelyssä on otettu huomioon alentavana seikkana maanalaisen pysäköinnin järjestäminen ja tontin 25/878/7 vaikeahko rakennettavuus (louhintatyöt).

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen tai muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

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

Tontin 25/878/7 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (4/2013, ind. 1892) on noin 643 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,57 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Vuokra-aika olisi aiemman päätöksen mukainen, vuoden 2075 lopussa päättyvä.

#### Kaupunginhallituksen päätös osto-oikeudesta

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §) vahvistaa periaatteet luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Päätöksen mukaan tontit luovutetaan vuokraamalla siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus. Maanvuokra määritetään pitäen perusteena kulloinkin kyseessä olevan alueen sääntelemättömään asuntuotantoon luovutettavien tonttien hintatasoa ja noudattaen kaupungin tavanomaisia hinnoitteluperiaatteita.

Tontille rakennettavat asunnot on tontin vuokra-aikana pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä. Vuokralaisen maanvuokrasopimukseen perustuva osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Tontti näin myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.



Kaupunginhallituksen mainitun päätöksen mukaan tontin kauppahinta määräytyy käyttäen rakennusoikeuden yksikköhintaa laskettaessa kerrointa 1,1 tai 1,2.

Ottaen huomioon mm. tontin 25/878/7 sijainti kiinteistölautakunta päätti esittää tontin osalta käytettäväksi kerrointa 1,1. Tällöin kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 37,40 euroa/kerrosneliömetri. Tontin kauppahinta perustuisi hintatasossa 04/2013 (ind. 1892) laskettuna kerrosneliömetrihintaan noin 708 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kun tontin rakennusoikeus on 1 400 k-m<sup>2</sup>, kiinteistölautakunnan päätöksessään käyttämä hinnoittelu johtaa noin yhden miljoonan euron kauppahintaan. Näin myynti kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemään päätökseen perustuvan osto-oikeuden nojalla on kiinteistölautakunnan päätösvallassa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta 11942

**Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 374

HEL 2013-008582 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Osmontie

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutokseen nro 11942 merkitty, korttelin 878 asuntotontti 7 tai siitä



muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 25/878/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 34 euroa.

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen tai muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

2

Vuokralaisella on kaupunginhallituksen päätöksen 1.3.2010 (251 §) mukaan tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 37,40 euroa/kerrosneliömetri.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 18,92 (4/2013, ind. 1892).

Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.



Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutokseen nro 11942 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

4

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

5

Tonttia vuokrattaessa noudatetaan muutoin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tonttia myytäessä noudatetaan muutoin kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista 25/878/7 tai siitä muodostettavista tonteista vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anna-Kaisa Ollila, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64261  
anna-kaisa.ollila(a)hel.fi

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