



06.08.2012

Kaj/10

§ 809

**V Käpylän asuinkerrostalotonttien (tontit 25/878/6-8)
vuokrauserusteet**

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavamuutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

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.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille



06.08.2012

Kaj/10

rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavamuutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

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.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

Asuntotonttien ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 520 euroa (ns. aravahinta noin 416 euroa). Palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan laskennallinen k-m²-hinta on mainitussa hintatasossa 279 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,66 euroa/as-m²/kk). Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2015 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tonteilla nrot 6 ja 8 vuonna 2012,

Varaukset

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle on varattu kuluvan vuoden loppuun saakka tontti 25/878/6 omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin.

Asuntotuotantotoimikunta

Asuntotuotantotoimikunnalle on varattu samoin kuluvan vuoden loppuun saakka tontti 25/878/7 sosiaaliviraston kehitysvammaisten



ryhmäkotihanketta varten ehdolla, että hanke suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa tiedottamaan hankkeesta alueen asukkaille ja asukasyhdistykselle hankesuunnittelun alkuvaiheessa.

Asuntotuotantotoimikunnalle on edelleen varattu tontti 25/878/8 31.12.2012 saakka valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Kaikkien varauksensaajien tulee lisäksi noudattaa mm. varausehtoja, joiden mukaan huoneistojen vähimmäiskokoon tulee olla 75 as-m² ja rakennusten energiatehokkuusluokan A.

Koska hankkeiden rakentaminen tulee pian ajankohtaiseksi, tonteille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontit 25878/6 - 8, joille nyt esitetään vuokrausperusteita, ovat enintään kolme - kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK III - VI).

Tonteille 6 - 8 on merkitty asuinrakennusoikeutta 3 700 k-m², 1 400 k-m² ja 6 900 k-m². Tontille 6 tulee rakentaa rakennusten katutasossa vähintään 300 k-m² monikäyttötilaa.

Autopaikkanormi on asuntojen osalta 1 ap/125 k-m² ja asunnot kaupungin vuokrayhtiössä 1 ap/144 k-m².

Tonteilla ei saa pihamaalle sijoittaa yhtään autopaikkaa. Tonttien autopaikat on sijoitettava maanalaisiin pysäköintitiloihin ja ajoyhteydet tulee järjestää toisten tonttien kautta.

Kopio asemakaavasta nro 11942 on liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Käpylän asuinkerrostalotonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokrat ehdotetaan vahvistettavaksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa asuinkerrosneliömetrihintaa 28 euroa.

Tontille 6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta esitetään perittäväksi niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena pistelukua 100



06.08.2012

Kaj/10

vastaavana kerrosneliömetrihintana
15 euroa.

Tontille 25/878/7 mahdollisesti toteutettavien ryhmäkotitilojen tai muiden luonteeltaan ei itsenäisten, valvottuun asumiseen soveltuvien tilojen osalta vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asuntotonttien vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Arava- ja korkotukikohteiden maanvuokrasta peritään 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta.

Vuokrausperuste vastaa asuintilojen osalta nykyarvoltaan noin 520 euron kerrosneliömetrihintaa, valtion tukemien asuntojen osalta noin 416 euron kerrosneliömetrihintaa ja palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan osalta noin 280 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,66 euroa/as-m²/kk.

Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi 31.12.2075 saakka.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi vuokraa. Samoin vuokraa ei perittäisi tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11942

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria



Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 264

HEL 2012-006499 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G5 T3, Osmontie

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan muutokseen nro 11942 merkityt jäljempänä mainitut asuntotontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien (AK) 25/878/6 - 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Tontille 25/878/6 toteutettavien monikäyttötilojen osalta peritään niiden ollessa asuin-, liike-, toimisto- tai muuta vastaavaa tilaa samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta. Sen sijaan monikäyttötilojen ollessa palvelutilaa tai muuta Y-käyttötarkoituksen mukaista tilaa niiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

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.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Samoin vuokraa ei peritä tontille 25/878/6 kaavaan merkittyjen, asukkaiden omassa käytössä olevien yhteiskäyttötilojen osalta.

2

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3



Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Käpylän asemakaavan muutos nro 11942 on tullut lainvoimaiseksi 9.12.2011. Asemakaavan muutoksessa on ammattioppilaitoksen Käpylän koulutusyksikön tontin (YO) 25/878/1 länsireunasta muodostettu Osmontien varteen asuin kerrostalotontit (AK) 25/878/6 - 8. Mainituille tonteille on merkitty asuinrakennusoikeutta yhteensä 12 000 k-m². Tonttien autopaikoitus sijoitetaan tonteille kannenalaisiin tiloihin ja ajoyhteydet järjestellään tonttien välillä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien kaupunkirakennetta täydentävien asuin kerrostalojen rakentamisen. Tontti nro 6 on varattu Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle (Seniorien asunnonhankinnan tuki ry) omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-ehdoin 31.12.2012 saakka. Tontti nro 7 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle sosiaaliviraston kehitysvammaisten ryhmäkotihanketta varten 31.12.2012 saakka ehdolla, että hanke suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa. Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa tiedottamaan hankkeesta alueen asukkaille ja asukasyhdistykselle hankesuunnittelun alkuvaiheessa. Tontti nro 8 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka.

Asuntotonttien ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (3/2012, ind. 1857) on asuintilojen osalta noin 520 euroa (ns. aravahinta noin 416 euroa). Palvelutilan, ryhmäkotitilan tai muun Y-käyttötarkoituksen mukaisen tilan laskennallinen k-m²-hinta on mainitussa hintatasossa 279 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,08 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,66 euroa/as-m²/kk). Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2012 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tonteilla nrot 6 ja 8 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tonttien osalta vuokrauserusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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