



16.11.2020

Asia/3

§ 777

V 25.11.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontontille (Käpylä, tontti 25821/4)

HEL 2020-011050 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisesta asuinkerrostalotontista (AK/s) 25821/2 muodostetun tontin 25821/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12251
- 3 Tonttijakokartta nro 13390
- 4 Erityiset varausehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014 § 270 hyväksynyt Käpylässä, osoitteessa Mäkelänkatu 95, sijaitsevan korttelin 25821 tontille 2 täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12251. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Tontti 25821/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta ja jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta (AK/s). Asemakaavan muutoksella tontille 25821/2 on osoitettu uusi rakennusala ympäristöään täydentävälle asuinrakennuk-



selle jo olemassa olevan kerrostalokokonaisuuden lomaan vanhan liikerakennuksen paikalle.

Voimassa olevaan asemakaavan muutokseen nro 12251 pohjautuva tonttijaon muutos nro 13390 on laadittu. Tontti 25821/2 on jaettu tontteiksi 25821/4 ja 25821/5. Uudisrakentaminen toteutetaan tontille 25821/4 ja tämän hetkisen arvion mukaan rakentamisen on tarkoitus alkaa joulukuussa 2020.

Tontti 25821/4 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.4.2020. Tontin pinta-ala on 2 463 m² ja rakennusoikeus 2 320 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja silloin kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan ulkoa.

Kaavamääräyksen mukaan uuden rakennuksen autopaikat on sijoitettava pihakannen alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto (suurempi luvuista). Lisäksi kaavaan on merkitty ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alueen osa suunnittelualueen yhteiseen käyttöön.

Asemakaavan muutos nro 12251 on liitteenä 2. Tonttijakokartta on liitteenä 3.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 10.8.2020 § 416 päättänyt varata Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisen asuntotontin (AK/s) 25821/4 Rakennusliike Lapti Oy:lle vapaarahoitteisten sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Tarkemmat varausehdot ovat liitteenä 4.

Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu ulkopuolisen asian tuntijan laatima arviokirja, hintavyöhykemalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tontin sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tontin hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 § 182 päättänyt vahvistaa 22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkus-



tannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa ja asuntotonteille (AK) toteuttavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2019 § 299 päättänyt vahvistaa 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11–13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet siten, että vuoksi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta 46 euroa ja kahvila-, ravintola-, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa.

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotontin (AK/s) 25821/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta vähintään 56 euroa (nykyarvo 8/2020, ind. 1977 on noin 1 107 euroa/k-m²) ja asuntotontille mahdollisesti toteuttavien liike-, toimisto-, sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen osalta vähintään 24 euroa (nykyarvo 8/2020, ind. 1977 on noin 475 euroa).

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa noin 4,43 euroa/kk/k-m².

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

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

Vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuoliselta asiantuntijalta saadulla arviolausunnolla. Vuokraa voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon kohteesta saatu arviolausunto rakennusoikeuden markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja markkinaolosuhteet. Lausunto on oheismateriaalissa.

Tontin vuokra-aika on noin 55 vuotta eli 31.12.2075 saakka. Käpylässä on päättynyt runsaasti asuntotonttien maanvuokrasopimuksia 1.1.2020 lukien. Nämä sopimukset on uusittu ajalle 2.1.2020–31.12.2075.



Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12251
- 3 Tonttijakokartta nro 13390
- 4 Erityiset varausehdot

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 608

HEL 2020-011050 T 10 01 01 02

Mäkelänkatu 95

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- kaupunki vahvistaa Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisesta asuinkerrostalotontista (AK/s) 25821/2 muodostetun tontin 25821/4 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä



16.11.2020

Asia/3

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi