



§ 608

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräälle tontille (Käpylä, tontti 25821/4)

HEL 2020-011050 T 10 01 01 02

Mäkelänkatu 95

Esitys

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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12251
- 3 Tonttijakokartta nro 13390

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (§ 416) varata Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisen asuntotontin (AK/s) 25821/4 Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) vapaarahoitteisten sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistussuntojen suunnittelua varten.

AK/s-tontti 25821/2 on 25.11.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13390 jaettu tonteiksi 25821/4 ja 5. Uudisrakentaminen toteutetaan tontille



25821/4 ja rakentamisen on tarkoitus tämän hetken arvion mukaan alkaa joulukuussa 2020. Tämä vuoksi tontille tulisi vahvistaa vuokrausperiaatteet. Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen kohteena olevan tontin rakennusoikeus on 2 320 k-m².

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

Asuntotontille 25821/4 (AK/s) esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat asuinrakennusoikeuden nykyarvoa (8/2020, ind. 1977) noin 1 107 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa noin 4,43 euroa/kk/k-m². Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen osalta esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (8/2020, ind. 1977) noin 475 euroa/k-m². Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 55 vuoden vuokra-aikaa, jolloin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (§ 416) varata Mäkelänkatu 95:n asemakaavan muutoksen nro 12251 mukaisen asuntotontin (AK/s) tontin 25821/4 Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) vapaarahoitteisten sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueen rakentaminen edellyttää muun ohessa tonttia 25821/2 koskevan, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista siten, että se jatkossa kohdistuu vain tonttiin 25821/5.
- Tontin 25821/4 vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön tulee olla perustettu, tonttien 25821/4 ja 25821/5 lohkoktu ja rekisteröity, sekä vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5737) purettu ennen hakemuksen jättämistä tontin 25821/4 pitkäaikaiseksi vuokraami-



seksi ja maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamiseksi.

- Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että varattavaksi esitettävällä tontilla 25821/4 sijaitsee tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1 omistama vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5737). Rakennus tulee purkaa ennen tontin 25821/4 rakentamistöiden alkamista. Varauksensaaja Rakennusliike Lapti Oy on Asunto-Oy. Sato N:o 1 kanssa laaditussa ja 30.8.2019 allekirjoitetussa sopimuksessa sitoutunut purkamaan kyseisen liikerakennuksen ja vastaamaan alueen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi. Liikerakennuksen purkukustannuksista vastaa osapuolien välillä laaditun sopimuksen mukaan Rakennusliike Lapti Oy.
- Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava, että edellä mainittu liikerakennus on ennen rakennuksen purkutöihin ryhtymistä dokumentoitava valokuvaamalla se ammattivalokuvaajan toimesta. Valokuvauksessa tulee noudattaa Helsingin kaupunginmuuseon dokumenttikuvauksesta 25.6.2018 asettamia vaatimuksia.
- Varauksensaaja on sitoutunut kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja tai muut jätteet, sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.
- Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
- Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Varauksensaaja on muutoinkin velvollinen noudattamaan varauspäätöksen yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Asemakaava ja tonttiedot



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. Kaavam muutoksen alue koskee tonttia 25821/2. Tontti 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 asuinrakennukselle 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. Tontti 25821/4 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 8.4.2020. Tontin pinta-ala on 2 463 m², rakennusoikeus 2 320 k-m² ja osoite Mäkelänkatu. 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 nro 13390 on liitteenä 3.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu 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 päätti 26.8.2020 (182 §) vahvistaa 22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka seuraavasti: vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerros-



neliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa ja asuntotonteille (AK) toteutettavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa.

Kvsto päätti 9.10.2019 (299 §) vahvistaa 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti: Vuoksivuokra 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.

Asuntotontin vuokra:

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

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistus-asuntotuotannossa 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.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 55 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokarakautta. Käpylässä on päätynyt runsaasti asuntotonttien maanvuokrasopimuksia 1.1.2020. Nämä sopimukset on uusittu ajaksi 2.1.2020-31.12.2075, jonka vuoksi myös tämän vuokrauksen kohdalla vuokraajan esitetään ulottuvan 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



20.10.2020

Asia/14

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12251
- 3 Tonttijakokartta nro 13390

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Aitta