

Kittilän kunnan asuntofoorumi

Hullu Poro, Levi, 14.6.2023

Etätyö ja matkailu -hanke

Ohjelma

klo 15.00 Tervetulosanat, Kideve Elinkeinopalvelut, Kittilän kunta

klo 15.05 – 15.35 Kittilän kunnan alustukset

- Kunnanjohtajan tervehdys. Timo Kurula, kunnanjohtaja
- Katsaus kaavoituksen osalta. Toni Juuti, maanmittausinsinööri
- Kittilän kunnan vuokra-asuntojen tilannekatsaus. Timo Sattanen, isännöitsijä, Kittilän Vuokratalot Oy.
- Kittilän kunnan rakennusmääräykset, Matti Niska, rakennustarkastaja

klo 15.35 – 15.50 Keskustelu ja kommentointi

klo 15.50 – 16.30 Alueen yrittäjien ja yritysten edustajien puheenvuorot

- Levin tulevaisuus. Satu Pesonen, toimitusjohtaja, Visit Levi
- Muut (etukäteen sovitut) puheenvuorot
- Tulevat asuntoprojektit. Marjukka Kuittinen-Jussila, toimitusjohtaja, AALTO Construction Oy.

klo 16.30 – 16.55 Keskustelu ja kommentointi

klo 16.55 – 17.00 Yhteenvedo ja tilaisuuden lopetus

Katsaus kaavoituksen osalta

[Levin AJANTASA 31052021 10-000 .pdf \(kideve.fi\)](#)

[Kk-ajantasa 04032019 ETRS-GK25 5000.pdf \(kideve.fi\)](#)



Kittilän kunta

Kittilän kunnan rakennusmääräykset

Usein kysyttyjä kysymyksiä rakennusvalvonnalta:

- Voisiko moduulityylinen rakentaminen olla nopea ratkaisu asuntopulaan?
- Voisiko loma-asuntoon muuttavalla olla mahdollisuus siirtää pysyvästi kirjat Kittilään, jotta saataisiin verovaroja Kittilään?
- Miten voi olla niin, että pitkäaikaiset asumukset päätyvät viikkovuokrauskohteiksi?

Usein kysyttyjä kysymyksiä asumiseen liittyen yleisellä tasolla:

- Miksi kunnalla ei ole halua rakentaa lisää vuokra-asuntoja lähemmäs Leviä?
- Onko tontteja tarjolla ja hinnat järkeviä?
- Miten kunta näkee vastuunsa siitä, että myös sesonkityöntekijöille löytyy kohtuuhintaisia asuntoja?
- Olisiko yrittäjille mahdollista saada tukea/helppotusta rakentamiseen?
- Mikä on alueen ulkopuolisten yritysten vastuu/osuus alueen toimivuuteen?
- Miksi perheille ei ole isoja asuntoja tarjolla?

Tulevat asuntoprojektit.

Marjukka Kuittinen-Jussila, toimitusjohtaja, AALTO Construction Oy



Kittilän kunta

VUOKRATALOKOHDE KITILÄN KIRKONKYLÄLLE

Asuntotilanne ja sen haasteet Kittilä-Levi alueella

- Kittilän sekä muiden lähikuntien vuokra-asuntotilanne on haastava
- Asuntoja tarvitaan
 - Vuokran tulee olla matala
 - Asunnon laatutason tulee olla hyvä
 - Omat asunnot ovat kimppekämppiä suositumpia
 - Yritykset eivät halua omistaa työntekijöille vuokrattavia asuntoja
 - Asuntojen tulee sijaita lähellä työpaikkoja ja työmatkan pituus tulee olla max 2 km

Asuntotilanne ja sen haasteet Kittilä-Levi alueella

- Tontti
 - Mistä löydetään halpa tontti, joka sijaitsee lähellä keskustaa
 - Levin tontit lähellä keskustaa ovat kalliita ja huomattavasti kalliimpia kuin Kittilän tontit
 - Millainen kaava tontilla on
 - Loma-asuntokaava, vakituisen asunnon kaava
 - Tehokas, tehoton – minkä verran tontille on mahdollista toteuttaa asuntoja
 - Missä vaiheessa kaavoitus on
- Kuka rakennuttaa ja omistaa asunnot
 - Kunta
 - Yksityiset sijoittajat
 - Sijoittajayritys
 - Yleishyödyllinen taho

Asuntotilanne ja sen haasteet Kittilä-Levi alueella

- Markkina

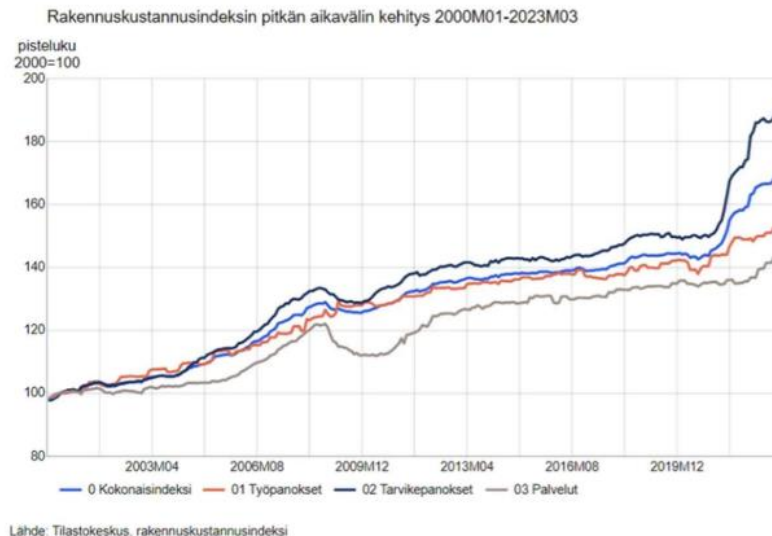
- Kittilä-Levi akselilta katsottuna markkinatilanne on erittäin hyvä
- Isoista kaupungeista katsottuna on vain mikromarkkina, johon vaikuttaa matkailualan vetovoimaisuus sekä kaivostoiminnan jatkuminen ja niihin liitännäiset liiketoiminnot

- Riskianalyysi – kuka on vuokralainen

- Jos asunnot vuokrataan suoraan yksityisille, joista osa on kausityöntekijöitä, paljonko tulee tyhjiä kuukausia -> tarvitaan suurempi vuokratuotto, joka eliminoi riskiä ja kasvattaa vuokraa
- Jos asunnot vuokrataan yrityksille, joka vuokraa ne haluamalleen taholle, saadaan pidempiä vuokrasopimuksia ja riski pienenee
- Jos asunnot vuokrataan osittain kunnalle pidemmällä vuokrasopimuksella -> riskin määrä vähenee oleellisesti, tuottovaade normalisoituu ja sijoittajan kiinnostus lisääntyy huomattavasti

Asuntotilanne ja sen haasteet Kittilä-Levi alueella

- Rakennuskustannukset
 - Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2023 maaliskuussa 6,5% vuodentakaisesta.
 - Tarvikepanosten kustannukset nousivat vuodessa 9,4 % ja palvelut 5,7%, työkustannukset 2,5%
 - Rakentaminen Pohjois-Suomessa ei ole halvempaa ja sää ja etäisyys aiheuttaa lisäkustannuksia



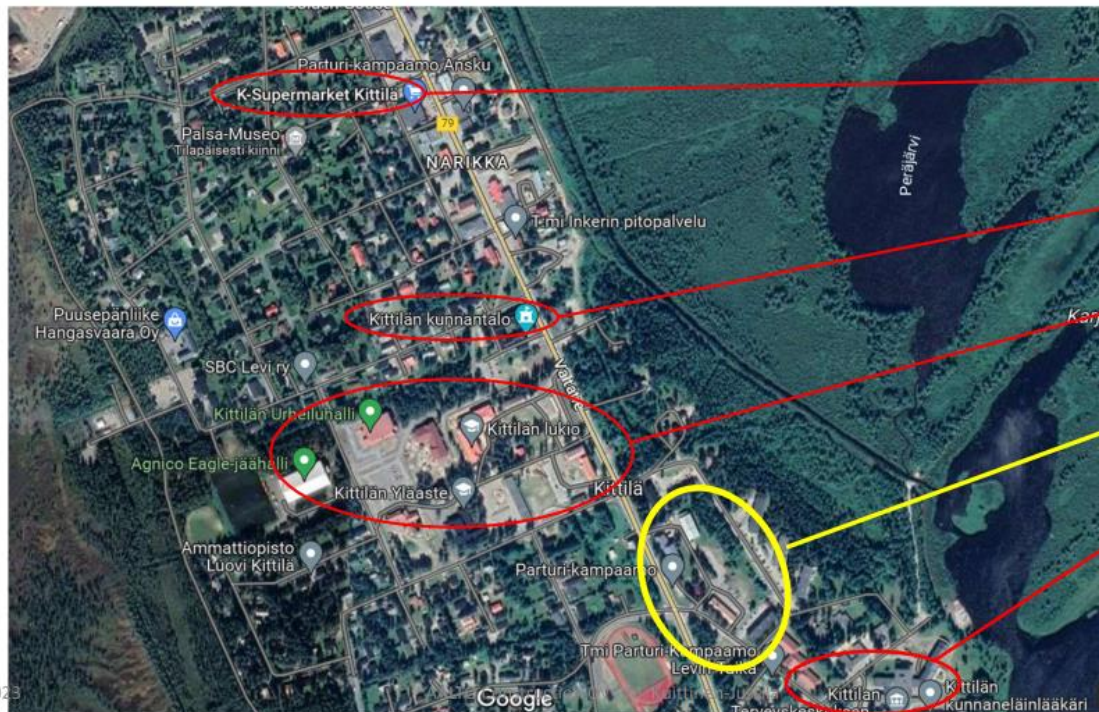
Asuntotilanne ja sen haasteet Kittilä-Levi alueella

- Vuokrahinta muodostuu:
 - Kaavoituskorvaus
 - Tontinhinta ja varainsiirtovero 4%
 - Suunnittelu, liittymät, purkukustannukset, rakentaminen + alv 24%
 - Rahoitus
 - Tuotto, sisältää riskin ja tyhjät vuokrakuukaudet
 - Kiinteistön kustannukset:
 - Energia, vesi, IT
 - Huoltokustannukset
 - Jätemaksut
 - Vakuutukset
 - Kiinteistövero
 - Kiinteistöhuolto

Asuinkerrostalo Kittilän kirkonkylälle

- nk. Teletalon-tontille, Rantatien varteen, asuinkerrostalo, 66 vuokrattavaa asuntoa.
- Asunnot on suunniteltu erilaisessa elämäntilanteessa oleville asukkaille, opiskelijat mukaan lukien
- Asuntojen koko on 25,5-64,0 m²
- Pihalle sijoittuu autoille sekä katoksellisia että avopaikkoja lämmitystolpilla sekä moottorikelkkapaikkoja
- Piharakennukseen sijoittuu pyörävarasto sekä suksien voitelutila

Kerrostalon sijainti Kittilän kirkonkylällä



Kirkonkylän
keskus n. 600m

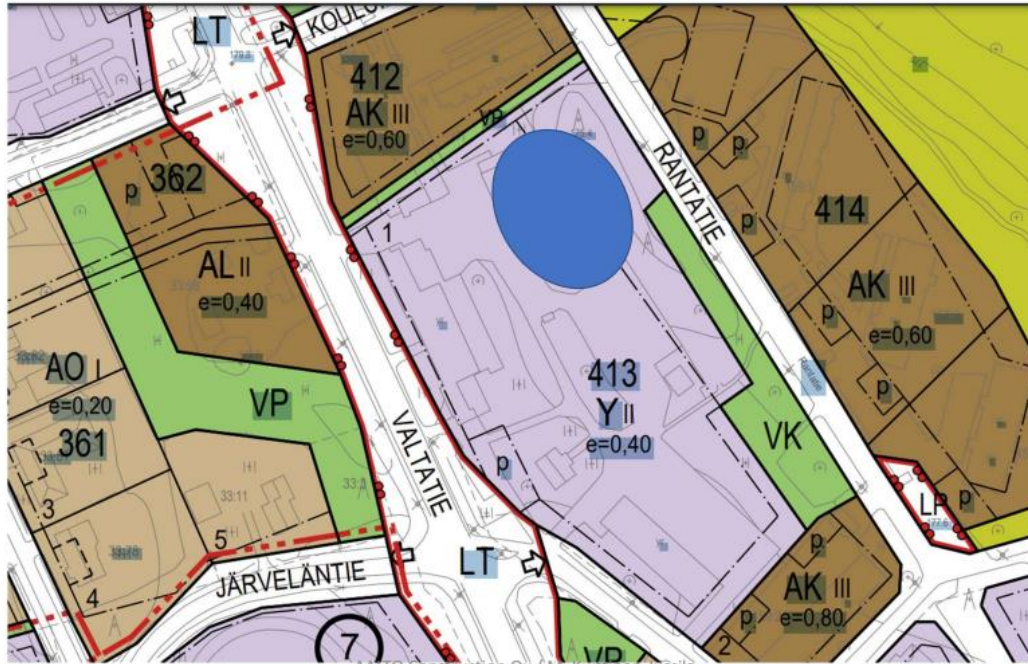
Kunnantalo

Koulukeskus

Rakennettava
kortteli

Terveyskeskus

Rakennus 1 sijoittuu nk. Teletalon tontille. Tontilla on tällä hetkellä Y-kaava ja siihen ollaan kaavamuutoksella muodostamassa asuinrakennus-kaavaa.



AALTO Construction Oy / M. Kultinen-Jussila

Kuka omistaa asunnot

- Asunnon omistaa sijoittaja / sijoittajaryhmä
 - Yritysten ei tarvitse ostaa asuntoja itselleen ja sijoittaa niihin kiinni pääomaa
- Sijoittaja solmii 3-5 vuoden vuokrasopimuksen yrittäjän kanssa ja yritys voi vuokrata asunnon sen jälkeen valitsemalleen taholle

Huoneistojakauma kerroksittain

					A Porras					B Porras					A+B YHT
Huoneisto	Koko	Sauna	Parveke	Ranska- lainen parveke	1 krs	2 krs	3 krs	4 krs	kpl	1 krs	2 krs	3 krs	4 krs	kpl	kpl
1H+KT	25,5 m2			x		1	1	1	3	1	1	1	1	4	7
2H+KT	38 5,m2			x	1	1	1	1	4	1	1	1	1	4	8
2H+KT	39,0 m2			x	3	3	3	3	12	2	2	2	2	8	20
3H+KT	46,0 m2			x	1	1	1	1	4	1	1	1	1	4	8
2H+KT+S	39 0,m2	x	x			3	3	3	9	1	1	1	1	4	13
2H+KT+S	51,5 m2	x	x						0	1	1	1	1	4	4
3H+KT+S	64,0 m2	x	x			1	1	1	3		1	1	1	3	6
									35					31	66

Asuntojen laatutaso

- Asuntojen pinnat ovat vaaleat
- Lattiassa on laminaatti
- Pesuhuoneiden lattiat ja seinät on laatoitettu
- Keittiön kalustevälissä on kalustelevy
- Keittiössä jääkaappi ja pakastin tai jääkaappi/pakastin, liesi ja uuni sekä astianpesukone
- Pesuhuoneessa on varattu tila pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle
- Ilmastointi on keskitetty eli asunnoissa ei ole erillisiä iv-koneita huollon helpottamiseksi
- Ikkunoissa ja ikkunaovissa (parvekeovi) on kaihtimet

Vuokraan vaikuttavat asiat

Tarkoituksena on rakentaa asuntoja, joista asukas voisi valita itselle sopivimman ratkaisun:

- saunallinen / saunaton
- parvekkeella / ranskalainen parveke
- asuinkerros 1-4

Olemme arvioineet nykyisten luonnosten perusteella, että vuokrattaessa asuntojen keskivuokra olisi noin 25€/m².

Vuokran määrittää tarkemmin yllä mainitut asuntojen ominaisuudet sekä sijoittajan tuottovaade.

Huoneistoon liittyvän sähkön ja veden asukas maksaa mittaroidun kulutuksen mukaisesti.

Eteneminen

- Tarkoituksena on löytää nk. ”ankkurivuokralaisyrityksiä”, jotka solmivat investorin kanssa pidempiaikaisen 3-5 vuoden vuokrasopimuksen. Yritys voi vuokrata asunnon eteenpäin valitsemalleen taholle.
- Myös yksityishenkilön on mahdollisuus solmia vuokrasopimus valitsemastaan asunnosta.
- Tiettyjä asuntotyyppejä on vain muutama, joten nopeat varaajat saavat valita parhaimmat asuntotyypit.

Projektin aikataululuonnos

Touko- kesäkuu 2023

- Nimivaraukset asunnoista

Kesäkuu 2023

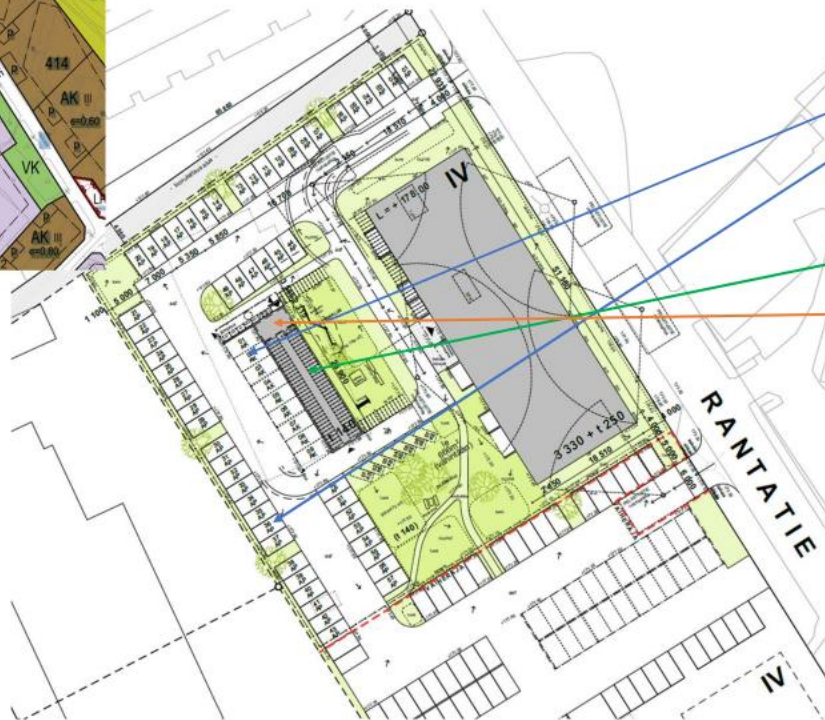
- Esisopimukset asuntojen vuokrasopimuksista ja kesällä 2024 varsinaiset vuokrasopimukset asunnoista

Heinäkuu 2023

- Purkutyöt ja tontinraivaus
- Kaavaprosessi valmistuu taustalla

Elokuu 2023 – Syyskuu 2024

- Rakentaminen



Autopaikat

- Katospaikat, 9kpl
- Avopaikat
- Moottorikelkkapaikat

Pyörävarasto

Suksenvoiteluhuone

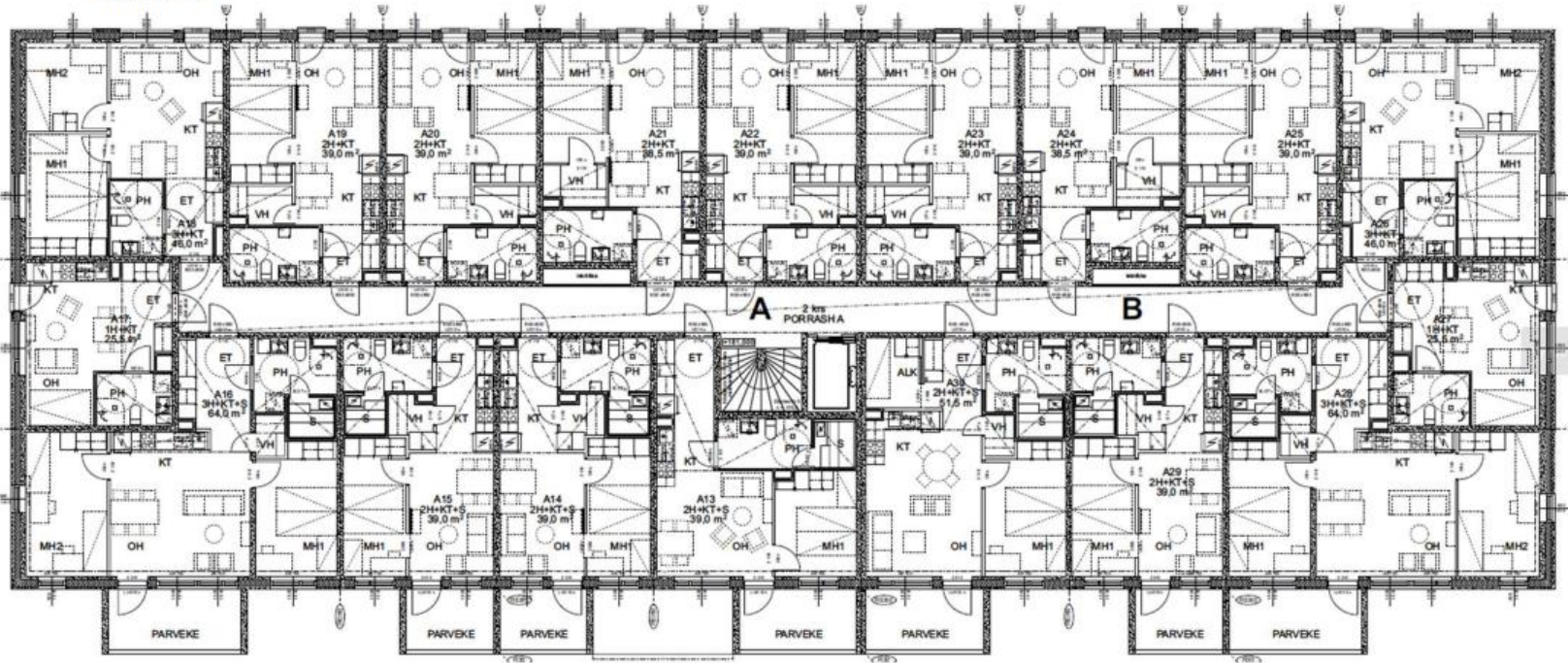
LUONNOS

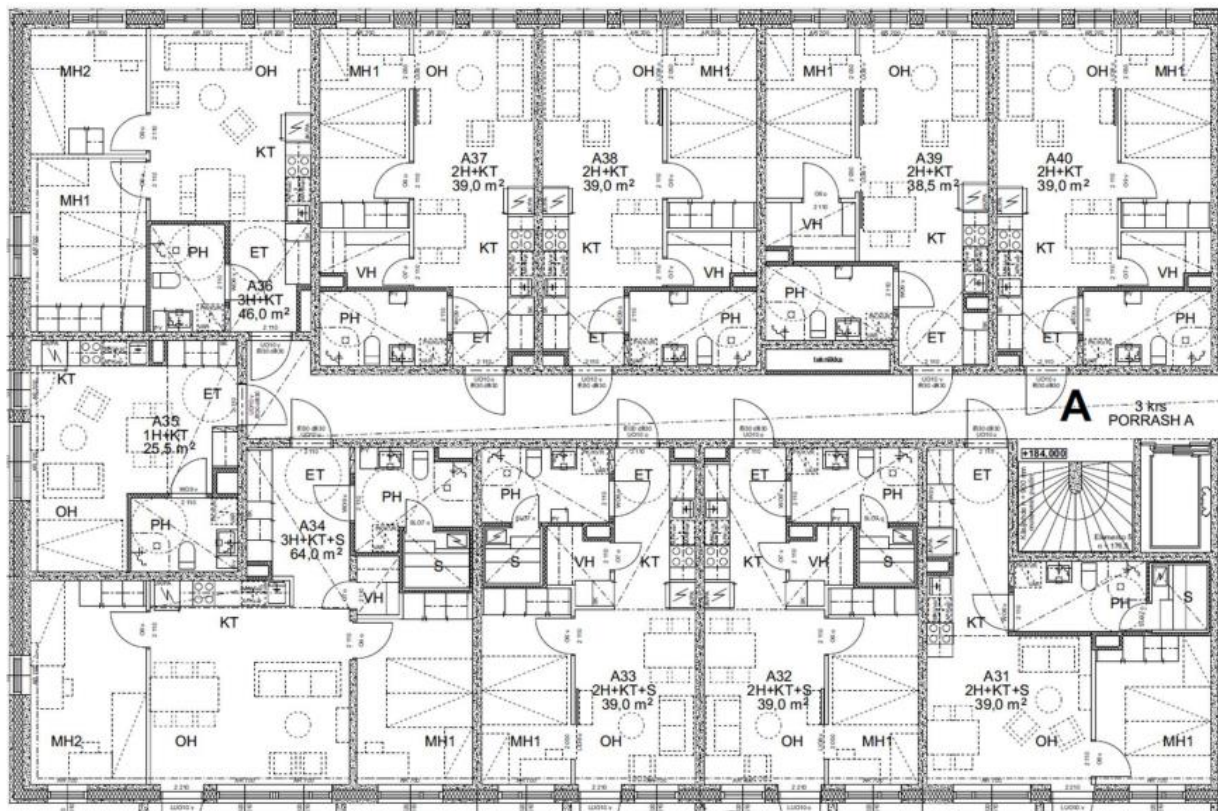
14.6.2023

AALTO Construction Oy / M. Kuittinen-Jussila

16

Kerros 2-4 Luonnos





Teletalon ”Kotikortteli”

- Mahdollistaa asumisen
 - Leviä rauhallisemmassa ympäristössä
 - Koulut ovat lähellä
 - Palvelut ja terveyskeskus on vieressä
 - Lähellä luontoa
- Työmatka Leville
 - ”Normaali” työmatkan mitta
 - Yhteiskäyttöautot ?
 - Yhteinen työmatkabussi ?

Lisätiedot ja varaukset



Marjukka Kuittinen-Jussila
Toimitusjohtaja

marjukka.kuittinen-jussila@aaltoconstruction.fi

+358 50 5492 752

Kiitos!