

Muistio/EL**Asuinrakennustontin (A, 4 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Blackstonelle valtion tukemaa (lyhyt korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa varten (Mellunkylä, Naulakallio, 47312/2)**

Sinkilätie 2, A1147-1326

Hakemus Asunto Oy Helsingin Blackstone on pyytänyt hakemuksellaan 16.10.2020, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti tontin 47312/2 16.11.2020 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Jyränoja Oy:lle (y-tunnus 2502286-3) tontin 47312/2 valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen ja/tai hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhteyistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelussa

Lyhytaikainen vuokraus

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit-tiimin päällikkö on 16.11.2019 alkaen vuokrannut Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47313 tonttijaon nro 13074 mukaisen tontin nro 1 Jyränoja Oy:lle (y-tunnus 2502286-3) perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten.

(A1147-1305)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymän ja 9.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12207 mukaan tontti 47312/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on 5 260,00 m² ja sen osoite on Sinkilätie 2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.2.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Suunnitteilla on asuinkerrostalo ja rivitalo. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan 79 kpl valtion tukemaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntoa.

Lainvoimaisen rakennusluvan (Ympäristö- ja lupajaoston päätös 5.11.2020, §217) toteutettava rakennusoikeus on yht. 4100 k-m.

Rakennukset lämpenevät maalämmöllä, kaivojen lukumäärä 11 kpl.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 11.02.2020 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Alueelle rakennetaan nelikerroksinen, tiiliverhoiltu asuinkerrostalo (asuntojen lukumäärä 72 kpl) 3161 k-m² sekä, kaksikerroksinen, puuverhoiltu rivitalo (asuntojen lukumäärä 8 kpl), 906 k-m², yhteensä 4086 k-m².

Asemakaavan sallima 4100 k-m²:n rakennusoikeus ei ylity. Maanvuokraa peritään 4100 kerroseliömetrin perusteella.

Poikkeamat kaavasta

Kerrostalo ylittää rakennusalan rakennuksen luoteisimmassa nurkassa muutamilla senteillä. Poikkeaminen on erittäin vähäinen. Kummankin rakennuksen maantasokerroksen asuntojen terassirakenteet sisäpihan puolella ja rivitalon avoimet autokatokset kadun puolella ylittävät rakennusalan rajan vähäisesti yli rakennusjärjestyksen salliman 1,2 m:n ylityksen. Poikkeaminen on vähäinen ja toimivalla mitoituksella perusteltu.

Autopaikkoja tehdään 36 kpl asemakaavan edellyttämän 48 paikan sijaan. Periaate noudattaa kaavoituksen suunnitteluohjeen periaatteita tietyllä etäisyydellä julkisen liikenteen yhteyksistä -mm. metroasemasta. Samaa laskentaohjetta on noudatettu alueen muissa kohteissa.

Poikkeamisista hakijan esittämine perusteluineen on oma selvitys rakennusluvan hakemusasiakirjoissa. Suunniteltu hanke vastaa alueella aikaisemmin toteutettuja ratkaisuja ja poikkeamiset on katsottu hankekokonaisuuteen nähden vähäisiksi ja perustelluiksi yhteispalavereissa, mm. alueryhmässä.

Energiatehokkuus

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 29.9.2020) mukaan kaikki rakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan A (Energiatodistusasetuksen 2018 mukaisesti).

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkemmat maaperää koskevat ehdot päätöksen liitteessä 1.

Rakentamiskelpoisuus

HSY:n viemärin huomioon ottaminen

Vuokra-alueella sijaitsee Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän (HSY) kokoojaviemäri. Vuokralaisen on oltava yhteydessä HSY:hyn ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palveluun ja sovittava kokoojaviemärin edellyttämistä toimenpiteistä hyvissä ajoin ennen vuokra-alueen rakentamista. Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemärin pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, ylläpidon, peruskorjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja otettava viemäri huomioon kaikessa vuokra-alueen rakentamisessa ja käytössä siten, ettei viemärille tai sen käytölle aiheudu haittaa tai vahinkoa. Viemärin päälle on suunniteltu vaahtolasikevennys, joka tulee toteuttaa vuokraalueen rakentamisen yhteydessä HSY:n ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun antamien ohjeiden mukaan. Vuokralainen vastaa vaahtolasikevennyksen toteuttamisesta kustannuksellaan, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on HSY:n sitä edellyttäessä velvollinen sopimaan kokoojaviemäriin liittyvistä seikoista erillisessä rasitteenluonteisessa sopimuksessa. Sopimus tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontitpalvelunhyväksyttäväksi, jolloin se liitetään vuokra-aluetta koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sen osana noudatettavaksi

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset. Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin. Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokralaisen tulee sopia muun muassa jätekeräys- ja kulkualueasioista, autopaikkojen sijoittamiseen liittyvistä seikoista sekä kaikista muista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nykyään kaupunkiympäristölautakunta) vuokraamaan 31.12.2080 saakka muun muassa asuntotontin 47312/2 pitäen vuosivuokran perusteena sääntelettömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti.

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1977)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 1977)
4 100	27	533,79	4 428,00	87 541,56

(4 100 k-m² x 27 e/k-m² x 4%) x 19,77

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 87 541,56 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.11.2020 – 31.12. (13,5 kk) on 98 484,26 euroa (87 541,56 : 12 x 13,5).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.11.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Blackstone (Y-tunnus 3161451-5) on merkitty kaupparekisteriin 16.10.2020.

Lisäehdo

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta, varauspäätöksestä ja niiden liitteestä ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.