

Muistio

Asuntotontin (A, 1000 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Piippuhyllylle vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten (Vuosaari, tontti 54145/1)

Esirippu 2, HEL 2021-009095, A1154-961

Hakemus

RentO Asunnot Oy on pyytänyt 25.11.2021 päivitetyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi perustettavalle yhtiölle As Oy Helsingin Piippuhyllylle pitkäaikaisesti tontin 54145/1 vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten 16.12.2021 alkaen. Hakemuksen lähettämisen jälkeen käydyissä keskusteluissa hakija on ilmoittanut hakevansa pitkäaikaista vuokrausta hakemuksen tiedoista poiketen 1.2.2022 alkaen.

Varauspäätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun päällikkö (tonttipäällikkö) päätti 31.05.2018 (23 §) varata tontin 54145/1 RentO Asunnot Oy:lle (y-tunnus: 1461265-7) vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Tontin varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksillä 13.12.2019 (95 §) ja 03.02.2021 (5 §) 31.12.2021 saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 9.9.2021 (137 §) vuokrannut tontin 54145/1 RentO Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.9.2021 - 31.8.2022.

(A1154-958)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 26.9.2001 hyväksymän ja 2.4.2004 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 10810 mukaan tontti 54145/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on 1 965 m² ja sen osoite on Esirippu 2/ Piippuhylly 3. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.10.2004.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Rakennusluvan (rakennusvalvontapalvelut 09.11.2021, § 649) mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 998 k-m².

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan kaksi kaksikerroksista rivitaloa (10 asuntoa) sekä pieni talousrakennus, jossa on irtaimistovarastot ja tekninen tila.

Asuntotonttitiimin päällikkö on 14.12.2021 hyväksynyt vuokra-alueetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (1 000 k-m²) ei ylitä. Maanvuokraa peritään 1 000 k-m²:n perusteella.

Perheasuntovaatimus

Tontille toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta tulee vähintään 40 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Vuokraushakemukseen liitetyn selvityksen (24.11.2021) mukaan tontille toteutettavista asunnoista 100 % tulee olemaan perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on n. 89 m².

Energiatehokkuus

Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi.

Vuokralaisen toimittamien energiatehokkuustodistusten (päivätty 23.09.2021) mukaan molemmat rakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 93 kWh/m²/vuosi rakennuksen 1 osalta ja 91 kWh/m²/vuosi rakennuksen 2 osalta).

Autopaikat

Asemakaavan nro 10810 mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto ja enintään 2ap/asunto.

Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan määräyksestä poiketen 12 kpl (vaatimus 14 kpl). Rakennusluvan mukaan poikkeamista asemakaavanmukaisesta autopaikanormista voidaan pitää vähäisenä ja perusteltuna hankekokonaisuus ja rakennuspaikka huomioiden.

Maaperä

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet

Vuokra-alueella sijaitsee maanalainen tunneli, jonka kohdalla kalliota ei saa louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontin 54145/1 vuokrausperiaatteita. Tontille tullaan esittämään vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 54145/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteen omistusasuntotuotannon osalta 38 euroa (nykyarvo n. 779 euroa / ind. 2049).

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

Maanvuokra

Edellä mainitun perustella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

| k-m ² | e / k-m ² (ind. 100) | e / k-m ² (ind. 2049) | perusvuosivuokra e (ind. 100) | alkuvuosisivuokra e (ind. 2049) |
|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 000 | 38 | 778,62 | 1 520,00 | 31 144,80 |

$(1000 \text{ k-m}^2 \times 4\% \times 38 \text{ e/k-m}^2) \times 20,49$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 31 144,80 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.2.2022 – 31.12.2022 (11 kk) on 28 549,4 euroa $(31 144,80 : 12 \times 11)$.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa, mikäli kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokra-alueelle kerrosneliömetrihinnan, joka poikkeaa vuokran laskennassa käytetystä kerrosneliömetrihinnasta (38 e / k-m², ind. 100).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.2.2022 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2051 saakka (noin 30 vuotta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (29.5.2018, 280 §) mukaan asuntotonttitiimin päälliköllä on toimivalta päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m². Yli 30 vuoden vuokra-ajan edellytyksenä on, että kaupunginhallitus on tehnyt tonttia koskevan varauspäätöksen ja että kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet.

Tontille 54145/1 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita, joten sen vuokra-aika ei voi olla pitempi kuin 30 vuotta. Vuokra-aikaa voidaan jatkaa myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Piippuhylly (Y-tunnus 3253327-4) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.2022.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.