

MUISTIO/AH

2.11.2021

Asuinkerrostalotontin (AK, 2 604 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Erikalle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Haaga, tontti 29081/14)

Paatsamatie 14

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Erika pyytää hakemuksellaan 20.9.2021, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 29081/14 pitkäaikaisesti 1.11.2021 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 (237 §) varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus: 2539942-5) tontin 29081/11 sekä osia aiemman asemakaavan mukaisista katu- ja puistoalueista 29 K ja 29 P kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.12.2020 saakka.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.12.2021 saakka.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tontit-yksikön päällikkö päätti 23.6.2021 (38 §) vuokrata lyhytaikaisesti tontin 29081/14 rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajaksi 16.6.2021 – 15.6.2022.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 5.6.2019 hyväksymän ja 26.3.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12501 mukaan tontti 29081/14 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 1 587 m² ja sen osoite on Paatsamatie 14. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 9.8.2021.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 29081/14 on myönnetty 21.9.2021 (690 §) rakennuslupa (lupa-tunnus: 29-2133-21-A). Tontille 38232/2 rakennetaan asuinkerrostalo sekä tonttien 29081/14 ja 15 yhteinen jätteiden syväkeräysjärjestelmä. Kohde on osa kortteliin rakennettavaa neljän asuinkerrostalon ja tontin 29081/13 alle rakennettavan autohallin muodostavaa kokonaisuutta.

Tontille 29081/14 rakennettava asuinkerrostalo on osin kolme- ja osin kuusikerroksinen ja siihen tulee yhteensä 46 asuinhuoneistoa. Rakennuksen pihan puoleisten kolmen asutokerroksen alapuolelle rakennetaan kaksi osittain maanalaista kerrosta, joista ylemmässä on yhden asunnon lisäksi asuntojen irtaimistovarastot ja saunaosasto.

Rakennusoikeus 2 600 k-m² ylittyy 4 k-m²:lla. Hanke perustelee ylitystä rakennushankkeen sijainnilla jyrkässä rinteessä sekä kaavan mukaisella kaksiosaisella massoittelulla. Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, kuitenkin vähintään kaavaan merkityn rakennusoikeuden verran.

Piha on yhteinen tonttien 29081/13 ja 15 kanssa ja sijaitsee tontin 13 osalta maanalaisen autohallin päällä. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti yhteinen säältä suojattu esteetön hissillinen kulku katutasolta ylös pihatasolle kulkee tontin 13 kautta tonteille 14 ja 15.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12501 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/130 k-m².

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %.

Autopaikat (21 kpl ja kaksi vieraspaikkaa) tulee sijoittaa kortteliin tontille 29081/13 toteutettavaan pihakannen alaiseen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Muun muassa autopaikkojen sijoittamisesta naapuritontin alueelle tulee tehtäväksi rasitteenluonteisia ehtoja koskeva sopimus.

Energiatehokkuus

Varausehtojen mukaan kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee

kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava asuin-kerrostalo täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Maaperä

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

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Orsi- ja pohjavesi

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen.

Rasitteenluonteiset ja yhteisjärjestelyä vaativat asiat

Vuokralainen on toimittanut korttelin 29081 tonttien 13-15 välisen yhteisjärjestelysopimusluonnoksen, joka tullaan liittämään osaksi vuokrasopimusta. Sopimus koskee esimerkiksi yhteiskäyttöistä piha-aluetta ja pysäköintilaitosta

Vuokrausperusteet

Tontille 29081/14 ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hinnoitteluryhmä on osaltaan hyväksynyt vuokrausperiaate-esityksen, joka on menossa kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi 26.10.2021. Pitkäaikainen vuokraus tehdään esityksen mukaisilla vuokrausperiaatteilla. Kaupungilla on oikeus tarvittaessa tarkistaa vuokrasopimuksen ehtoja myöhemmin tehtävän valtuuston päätöksen mukaisesti vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista vuokralaiselle tai kolmannelle, mikäli vuokra-aikaa myöhemmin tehtävällä kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevalla päätöksellä päätetään olla jatkamatta tai mikäli kaupunginvaltuuston päätös vuokrausperusteiden määrittämiseksi oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen vuoksi muuttuu tai kumoutuu.

Vuokrausperiaate-esityksessä esitetään esimerkiksi asuntotontin 29081/14 vuokraamista pitäen vuosivuokran perusteena sääntelöttömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 54 euroa.

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

Maanvuokra

Tonteista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainitun perusteella määräytyy seuraavasti:

| k-m ² | e / k-m ² (ind. 100) | e / k-m ² (ind. 2026) | perusvuosivuokra e (ind 100) | alkuvuosi- vuokra e (ind 2026) |
|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 2 604 | 54 | 1 094,04 | 5 624,64 | 113 955,21 |

$(2\ 604\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 54\ \text{e/k-m}^2) \times 20,26$

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa tarkistaa vuokrasopimuksen ehtoja myöhemmin tehtävän valtuuston päätöksen mukaisesti vuokraajan alkamisesta lukien.

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 2 604 k-m². Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokra-aika

Tontin vuokrakausi esitetään alkavaksi 1.11.2021 ja vuokraus olisi voimassa 30 vuotta. Yli 30 vuoden vuokra-ajan edellytyksenä on, että kaupunginhallitus on tehnyt tonttia koskevan, lainvoiman saaneen varauspäätöksen ja, että kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet. Tontin 29081/14 osalta edellä kerrotut vaatimukset eivät täyty, joten sen vuokra-aika ei voi olla pitempi kuin 30 vuotta. Vuokra-aikaa voidaan jatkaa myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston vuokrausperusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Erika (y-tunnus 3211316-5) on merkitty kaupparekisteriin 4.10.2021.