

Muistio/EL**Asuntotontin (AL, 6 150 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Vuosaari, tontti 54187/7)**

Gustav Pauligin katu 2a

HEL 2021-009835

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto on pyytänyt hakemuksellaan 3.9.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 54187/7 rakennusluvan hakemista varten 1.11.2021 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 54187/7 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (y-tunnus: 0201256-6) valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Tontin varausta on jatkettu Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun päällikön päätöksellä 05.03.2020 (13 §) 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunkiympäristölautakunnan 13.6.2018 hyväksymän ja 17.7.2019 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12458 mukaan tontti 54187/7 kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL).

Tontin pinta-ala on noin 666 m² ja sen osoite on Gustav Pauligin katu 2a/ Vuotie 51b. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 150 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.5.2021.

Suunnitelmat

Tontin suunnittelu on käynnissä ja rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2022. Asuntojen tulee olla valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Asuntotonttitiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavien rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteen kautta.

Perheasuntovaatimus

Tontille toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta tulee vähintään 40 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m², jollei tontit yksikön kanssa toisin sovita.

Hakemuksen mukaan hankkeen asunnoista 66 % tulee olemaan perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on n. 81,8 m².

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten 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 velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12458 mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap / 130 k-m². Autojen vieraspaikat voidaan osoittaa kadulle.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut teollista toimintaa 1960–90-luvuilla. Vuokra-alueella on sijainnut osa rakennuksesta, jossa on harjoitettu kahvinpaahtimo ja maustetehdastoimintaa. Käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rasitteet

Tonttien 54187/7 ja 54187/6 välillä tullan laatimaan yhteisjärjestelysopimus koskien muun muassa yhteisiä pysäköintikerroksia sekä pysäköintikerroksiin liittyviä velvollisuuksia, yhteistä pihastutus-, leikki-, ja oleskelualueita sekä hulevesien hallinta- ja sadevesijärjestelmää.

Vuokrasopimukseen sisällytetään lisäksi yleinen rasite-ehto.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontille vuokrausperusteita.

Lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra määritellään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista ja tästä syystä kerrosneliömetrihintaa saattaa muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

Valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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.2020)	perusvuosivuo kra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2020)	Alennettu alkuvuosivuokra 80 %
6 150	38	767,60	9 348,00	188 829,60	151 063,68

$(6\ 150\ \text{k-m}^2 \times 4\% \times 38\ \text{e/k-m}^2) \times 20,20 \times 80\%$

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 25 177,28 euroa. (151 063,68/12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esimerkiksi maanrakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta.

Tällöin tontin vuokra on 12 588,64 euroa / kuukausi (151 063,68:12)

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.