

MUISTIO/Maria Mannisto

Kahden asuntotontin (A, 3 400 k-m² ja 3 600 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asuntotuotannolle
(Kaarela, Kuninkaantammi, tontit 33400/1 ja 33400/2)

A-tontti 33400/1, Asetelmankatu 3, HEL 2020 - 013804

A-tontti 33400/2, Asetelmankatu 1, HEL 2020 - 013805

Hakemus Helsingin kaupungin Asuntotuotanto pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Kuninkaantammen Etelärinteen asemakaava-alueella numero 12166 sijaitset korttelin 33400 tontit 1 ja 2. Asuntotuotannon kanssa sovitun mukaisesti tontit vuokrataan lyhytaikaisesti 16.1.2021 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallituksen varauspäätös 5.11.2018, § 691, jonka mukaan tontti 33400/1 varataan Asuntotuotannolle asumisoikeustuotantoa varten ja tontti 33400/2 myös Asuntotuotannolle puolestaan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten.
Varausehdot ovat seuraavat:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Asemakaava Kaupunginvaltuusto on 28.8.2013 hyväksynyt Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavamuutoksen nro 12166 ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 11.10.2013. Asemakaavan mukaan tontit 33400/1 ja 33400/2 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Rakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä matalaenergiarakennuksia. Asuinkerrostalojen korttelialueella Kuninkaantammen pääkatua rajaavat harjakattoiset, pääosin nelikerroksiset puukerrostalot, muodostaen kortteleihin suojaiset pihapiirit. Katujen tasoeroista johtuen autopaikat voidaan sijoittaa luontevasti rakennusten väliin pihakannen alle ilman massiivista louhimista tai pitkiä ajoramppeja.

Tonttitiedot Asuntotontin 33400/1 pinta-ala on 2 865 m². Tontin osoite on Asetelmankatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.12.2020.
Asuntotontin 33400/2 pinta-ala on 2 827 m². Tontin osoite on Asetelmankatu 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.12.2020.

Maaperä

Vuokranantajan tietojen mukaan vuokra-alueiden maaperä ei ole pilaantunut.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 12.9.2018, 232 § päättänyt nyt kyseessä olevien tonttien vuokrausperiaatteet. Niiden mukaan asuinkerrostalotonttien (A) maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tonttien maanvuokrat määräytyy seuraavasti:

käyttö-tarkoitus	k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ² (ind.1977= 11/2020)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind. 1977= 11/2020)	20 %:lla alennettu alkuvuosi- vuokra
A	3 400	25	494.25	3 400,00	67 218,00	53 774,40
A	3 600	25	494.25	3 600,00	71 172,00	56 937,60
Yhteensä						110 712,00

$(3\,400 \times 25 \text{ €/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,77 - 20\%$

$(3\,600 \times 25 \text{ €/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,77 - 20\%$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahden kuukauden ajalta.

Vuokra on koko vuokraajalta (16.1.2021 – 15.1.2022) siten yhteensä 18 452,00 euroa sisältäen tontit 33400/1 ja 33400/2 (110 712,00 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 16.1.2021 – 15.1.2022, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

Muut ehdot

Lyhytaikaisten vuokrausten ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.