

**Muistio/EL****Asuntotontin (AKS, 5300 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Kontulan Opiskelijatalolle rakennusluvan hakemista varten (Mellunkylä, tontti 47168/1)**

Ramppi 1, A2147-4, HEL 2021-001100

**Hakemus**

Fira Oy pyytää 25.1.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Kontulan Opiskelijatalolle (Y-tunnus 3177268-7) asuntotontin 47168/1 opiskelija-asuntojen rakennusluvan hakemista varten 1.2.2021 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 16.3.2021

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 29.10.2015 (489 §) varata tontin 47168/1 Fira Oy:lle (Y-tunnus 1773404-3) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka mm. seuraavin ehdoin:

Tonttipäällikkö on päätöksillään 06.04.2018 (14 §), 06.02.2019 (8 §) ja 03.02.2021 (5 §) päättänyt jatkaa varausta 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

Lyhytaikainen vuokraus tulee olla voimassa 1.7.2021 mennessä ja rakennuslupa tulee olla vireillä 31.12.2021 mennessä.

Tontin hanke tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuna vuokraasuntotuotantona tai välimuodon (asumisoikeus tai hintakontrolloitu) asuntotuotantona.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 7.6.2017 hyväksymän ja 28.7.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12088 mukaan tontti 47168/1 kuuluu erityisasumisen korttelialueeseen (AKS). Tontin rakennusoikeus on 5300 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 2 456 m<sup>2</sup> ja osoite on Ramppi 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.6.2020.

**Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

Tontin 47168/1 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa kesällä 2021.

Hankkeen mukaan tontille 47168/1 toteutetaan 121 asuntoa. Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan toteutettava asuinkerrosalamäärä on 5300 k-m<sup>2</sup>. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 8,3 % ja niiden keskipinta-ala 59 htm<sup>2</sup>.

Asuntotonttitiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapistein kautta.

### **Energiatehokkuus**

Vuokralaisen tulee toimittaa tontin 47168/1pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistus.

Rakennuksen tulee täyttävähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakuntaerittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomastasyystä toisin päätä.

### **Autopaikat**

Opiskelija-asunnoille ei asemakaavan mukaan tarvitse rakentaa autopaikkoja.

### **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).

### **Aiempi käyttö**

Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja.

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 niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

## Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperusteita.

Lyhytaikaisen vuokrauksen maanvuokra määritellään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1994)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 1994)	Vuosivuokra 80 %
5300	28	558,32	5 936,00	118 363,84	94 691,07

$(5\,300\text{k-m}^2 \times 28\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94 \times \text{esim. } 80\%$

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 15 781,85 euroa (94 691,07 : 6)

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 7 890,92 euroa / kuukausi (94 691,07 : 12)

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.3.2021 ja on voimassa 15.3.2022 saakka.

**Helsinki**

### **Rekisteröinti**

Asunto Oy Helsingin Kontulan Opiskelijatalo (Y-tunnus 3177268-7) on merkitty kaupparekisteriin 16.12.2020.

### **Lisäehdot**

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