

Asuntotontin (AO, 900 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen As. Oy Helsingin Taksvärkille (35. kaupunginosa, Torpparinmäki, tontti 35169/24)

Torpparimäentie 1g/Herastuomarintie 29

HEL 2023-008133

Hakemus	Rakka Asunnot Oy pyytää 22.5.2023 lähettämällään hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi As. Oy Helsingin Taksvärkille Tuomarinkylän korttelissa 35169 olevan tontin 24 rakennusluvan hakemista varten ajankohdasta 16.6.2023 alkaen.
Varauspäätös	<p>Tonttipäällikkö päättää 1.7.2021 (38 §) varata Rakka Asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2764914-1) Helsingin kaupungin 35. kaupunginosa (Tuomarinkylä) ohjeellisen tontin 35169/24 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille hintakontrolloituja omistusasuntoja.2. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa perheasuntoja varaushakemuksen mukaisesti.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja. <p>Tonttipäällikkö päätti 27.1.2023 (7 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2023 saakka entisin ehdoin.</p>
Asemakaava	Kaupunginvaltuuston hyväksymän ja 7.11.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12093 mukaan tontit 35169/24 kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Tontin 24 rakennusoikeus on 900 k-m ² ja pinta-ala 3 250 m ² . Tontti on rekisteritontti.
Piirustukset	<p>Suunnitelmien mukaan hankkeessa on 12 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 72,3 asm². Autopaikkojen lukumäärä on 12 ja kaikki autopaikat sijoittuvat yhtiön hallinnoimille tonteille.</p> <p>Lyhytaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritellään asemakaavan salliman kerrosalan mukaan. Maanvuokran perusteena on kuitenkin aina vähintään asemakaavan sallima kerrosala.</p>
Perheasuntovaatimus	Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja, joten varauksensaajan hakemukseen kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu.
Suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksyminen, rakennuttajan sitoumus	

Alueryhmä on 16.5.2023 puoltanut Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilän laatimia suunnitelmia.

Rakka Asunnot Oy on toimittamaan asuntojen arvontaa, enimmäismyyntihintaa ja suunnitelmien noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan 17.5.2023 allekirjoitetun sitoumuksen vuokranantajalle.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Rasitteille tai yhteisjärjestelyille korttelin muiden tonttien kesken ei laaditun suunnitelman mukaan ole tarvetta.

Hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksen rajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut –yksikön asuntopalvelut –yksikön päällikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja/ vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan asuntopalvelut –päälliköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä ensimyyntin jälkeen eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Maaperä

Vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin 35169/24 arvioitu markkinavuokrahinta on arviolausunnon perusteella 1 100 €/k-m².

Tontti vuokrataan lyhytaikaisesti edellä mainitulla yksikköhinnalla.

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

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

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

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 6 600 euroa.

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 16.6.2023 – 15.6.2024, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

Rekisteröinti

As. Oy Helsingin Taksvärkki (Y-tunnus 3283752-6) on merkitty 2.6.2022 kaupparekisteriin.

Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot ovat rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä, asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.