

## Muistio

### **Asuntotontin (AR, 2 750 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikaisen vuokrauksen jatkaminen Pallas Kodit Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Vuosaari, tontti 54074/3)**

Punakiventie 8, A1154-954, HEL 2020-009180

**Hakemus** Pallas Kodit Oy (Y-tunnus 2974486-3) pyytää 11.10.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) tontin 54074/3 ilman Hitas-ehjoja toteutettavia vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten 16.10.2021 alkaen.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata tontin 54074/3 siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun, sillä tonttivarauksen valmistelu osoittautui vaikeaksi Lokkisaarenpuiston asemakaavan muutoksen nro 12279 ollessa vielä vailla lainvoimaa. Nähtiin tarkoituksenmukaisemmaksi valmistella tontin luovutus jatkuvan tonttihaun kautta, kun kaava on lainvoimainen.

Tonttipäällikkö päätti 29.3.2019 (22 §) varata tontin 54074/3 Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:lle vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.
- Varauksensaajien on noudatettava liitteenä 1 olevia yleisiä varausehjoja.

## Lyhytaikainen vuokraus

Tontit yksikön päällikkö on päätöksellään 02.10.2020 (200 §) vuokrannut tontin 54074/3 lyhytaikaisesti Pallas Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2974486-3) rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.10.2020 – 15.10.2021.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 1.2.2017 hyväksymän ja 17.3.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12279 mukaan tontti 54074/3 kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin rakennusoikeus on 2 750 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 7 130 m<sup>2</sup> ja osoite on Punakiventie 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.3.2020.

## Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Tontin 54074/3 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa keväällä 2022.

Hankkeen mukaan tontille 54074/3 toteutetaan n. 30 rivitaloasuntoa. Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan toteutettava asuinkerrosalamäärä on 2 743 k-m<sup>2</sup>.

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

### **Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala**

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

### **Autopaikat**

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat tullaan sijoittamaan vuokra-alueelle. Asemakaavan muutoksen nro 12279 mukaan korttelissa 54074 on yksi autopaikka oltava kunkin asunnon yhteydessä.

### **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrausehdot).

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Asemakaavan muutoksessa nro 12279 on osoitettu tontille likimääräinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen vuokra-alueen osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan mainitun alueen osan sekä huolehtimaan sen hoidosta, kunnossapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), rakenteellisesta kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Edelleen asemakaavan muutoksessa nro 12279 on osoitettu tontille maanalaista johtoa varattu alueen osa, jolle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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 niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

## **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 19.05.2021 (129 §) vahvistaa mm. tontille 54074/3 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin.

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueen (AR) tonttien 54154/1 ja 54074/3 sekä kaavatontin 54075/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta 41 euroa (nykyarvo n. 810 euroa / ind. 1977).
- Edellä mainittua kerrosneliömetrihintaa voidaan tarkistaa ajan kulumisen tai muun syyn vuoksi.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.
- Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

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

**Maanvuokra**

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 2026)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 2026)
2 750	41	830,66	4 510,00	91 372,60

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 15 228,77 euroa (ind.2026)

(2 750 k-m<sup>2</sup> x 41 e/k-m<sup>2</sup> x 4% x 20,26 / 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 7 614,38 euroa/kuukausi.

**Rekisteröinti**

Pallas Kodit Oy (Y-tunnus 2974486-3) on merkitty kaupparekisteriin 12.02.2019.

**Lisäehdot**

Rakentamisessa tulee noudattaa rakentamistapaohjetta tärkeille pohjavesialueille.

Vuokralaisen tulee esittää uskottava selvitys rakennushankkeen toteutuksen järjestämisestä ja rahoituksen järjestämisestä nimeämällä RS-pankit ennen pitkäaikaista maanvuokrausta. Vuokranantajalla on seuraamuksetta oikeus olla tekemättä pitkäaikaista maanvuokrasopimusta, mikäli vuokralaisen toimittama selvitys ei ole uskottava.

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