



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio

Asuntotonttien (AR, 1 420 k-m² ja 1 630 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Punakivelle rakennusluvan hakemista varten (Vuosaari, Keski-Vuosaari kaavatontit 54075/2 ja 54154/1)

Kaavatontti 54075/2: Lokkisaarentie, A1154-952, HEL 2020-002524

Kaavatontti 54154/1: Lokkisaarentie, A1154-953, HEL 2020-002522

Hakemus YIT Suomi Oy pyytää 24.2.2020 lähettämillään hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Punakivelle (Y-tunnus 2728694-2) kaavatontit 54075/2 ja 54154/1 lyhytaikaisesti rakennuslupien hakemista varten 16.3.2020 alkaen. Hakemusten lähettämisen jälkeen vuokralaisen kanssa on sovittu, että lyhytaikainen vuokraus alkaa hakemuksen tiedoista poiketen 1.4.2020.

Varauspätös Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) siirtää tontit 54075/2 ja 54154/1 jatkuvaan tonttihakuun, sillä Vuosaaren Lokkisaarenpuiston asemakaavan muutoksen nro 12279 lainvoimaiseksi saattaminen osoittautui tontinvarauskierroksen valmistelun aikana vaikeaksi ja oli tarkoituksenmukaisempaa valmistella tonttien luovuttamista jatkuvan tonttihaun kautta, kun kaavamuutos oli lainvoimainen. Vuosaarissa sijaitsevat tontit 54075/2 ja 54154/1 ovat olleet haettavana jatkuvassa tonttihaussa.

Tonttipäällikkö päätti 29.03.2019 (22 §) varata tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

- 1) Varauksensaajan tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.
- 2) Varauksensaajien on noudatettava yleisiä varausehtoja.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 1.2.2017 hyväksymän ja 17.3.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12279 mukaan tontit 54075/2 ja 54154/1 kuuluvat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR).

Kaavatontin 54075/2 rakennusoikeus on 1 420 k-m², pinta-ala on 3 197 m² ja osoite on Lokkisaarentie. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Kaavatontin 54154/1 rakennusoikeus on 1 630 k-m², pinta-ala on 3 642 m² ja osoite on Lokkisaarentie. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä omistusasunto tuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi

makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12279 mukaan autopaikat sijaitsevat tonteilla. Autopaikkojen vähimmäismäärä on vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto. Korttelissa 54154 on yksi autopaikka oltava kunkin asunnon yhteydessä.

Maaperä

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

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrausehdot).

Aiempi käyttö

Tontin 54075/2 alueella sijaitsee johtoja ja putkia sekä osittain asfalttia. Tontin 54154/1 alueella sijaitsee johtoja ja puiston rakenteita.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfalttoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Rakentamiskelpoisuus

Tämänhetkisten tietojen mukaan tontin 54075/2 rakennusalueella oleva viemärijohto on siirretty. Tarvittavat katutyöt tullaan tekemään ja Lokkisaarenpuiston läpi kulkevat kulkuyhteydet siirtämään ennen tonttien pitkäaikaista vuokrausta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueiden käyttö tulee edellyttämään rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta tonttien 54075/2 ja 54154/1 välillä.

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

Tonteille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Tonteille tullaan hakemaan vuokrausperiaatteet ennen pitkäaikaista vuokrausta.

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

Maanvuokra

Tontit vuokrataan lyhytaikaisesti käyttäen seuraavia arviohintoja:

tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1976)
54075/2	1 420	38	750,88	2 158,40	42 649,98
54154/1	1 630	38	750,88	2 477,60	48 957,38

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

Tällöin tontin 54075/2 vuokra on koko vuokra-ajalta 7 108,33 euroa.

$(1\,420\text{ k-m}^2 \times 38\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 19,76 / 12\text{ kk} \times 2\text{ kk})$

Tontin 54154/1 vuokra on koko vuokra-ajalta 8 159,56 euroa.

$(1\,630\text{ k-m}^2 \times 38\text{ e/k-m}^2 \times 4\% \times 19,76 / 12\text{ kk} \times 2\text{ kk})$

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

Tällöin tontin 54075/2 vuokra on 3 554,17 euroa/kuukausi ja tontin 54154/1 vuokra on 4 079,78 euroa/kuukausi.

Edellä mainitut vuokraushinnat ovat arvioita. Pitkäaikaisessa maanvuokrauksessa noudatettavat vuokraushinnat tullaan määrittämään ennen pitkäaikaista vuokrausta.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Punakivi (Y-tunnus 2728694-2) on merkitty kaupparekisteriin 10.12.2015.

Lisäehdot

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