

Muistio/EL**Asuntotontin (AP, 2 900 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Mellunkylä, tontti 47293/11)**

Soraharjuntie 20, A1147-1329, HEL 2020-011533

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Y-tunnus 0201256-6) pyytää 19.10.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle asuntotontin 47293/11 asumisoikeusasuntojen rakennusluvan hakemista varten 16.11.2020 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 16.12.2020.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontin 47293/11 asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätösmuistion kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.6.2009 hyväksymän ja 7.8.2009 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47293/11 kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (AP). Tontin rakennusoikeus on 2 900 k-m².

Tontin pinta-ala on 6 902,00 m² ja osoite on Soraharjuntie 20. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.4.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Tontin suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 08/2021. Hankkeen mukaan tontille toteutetaan n. 30 asuntoa. Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan toteutettava asuinkerrosalamäärä on 2 900 k-m². Tonttiyksikön päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia.

Energiatehokkuus

Vuokralainen ei ole vielä toimittanut energiatehokkuustodistusta.

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

Alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta asumisoikeusasuntojen osalta.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (1kpl/asunto) sijoitetaan vuokra-alueelle rakennuksen maantasokerrokseen, kellariin tai erilliseen autosuojaan rakennusalueelle rakennusten väliin. Näitä tiloja saa rakentaa asemakaavassa ilmoitetun rakennusalan lisäksi 25 m²/asunto.

Vieras pysäköinti voidaan sijoittaa katualueelle

Maaperä

Alueella on todettu luontaisesti orgaanisista yhdisteistä johtuvaa hajua, joka ei aiheuta terveyshaittaa. Alueen hajuhaitoista, niiden vaikutuksista ja ehkäisystä on laadittu asiakirjat: Virtarannankatu, hajut massastabiloidussa turpeessa, 19.4.2016, Ramboll ja Lausunto, Virtarannankadun pientalotontit, Helsinki, 27.4.2016, Ramboll.

Hajuhaittojen ehkäisemiseksi rakennuksen alapohjat tulee tuulettaa koneellisesti ja alapohjarakenteissa tulee noudattaa RT-kortin 81-11099 ”Radonin torjunta” –ohjeita. Mahdollisesta alueen tarkkailuvelvoitteesta em. haitoista johtuen vastaa vuokranantaja.

Käytettävissään olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut rakennus sekä kytkinkenttä, jotka on purettu. Kentän rakennekerroksissa oli tuhkaa, joka poistettiin. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia sekä tuhkaa. Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Rasitteet ja yhteisjärjestely

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta. Tontin 47293/10 autopaikat ja osa kyseisen tontin kylmistä varastoista tullaan sijoittamaan tontille 47293/11.

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 vuokrausperiaatteita.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto on 07.06.2017 päätöksellään § 281 päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä) erillispientalotontit 47293/1-9 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 29 euroa. Samaa periaatetta käytetään tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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 ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1979)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1979)	Alkuvuosisivuokra e 80 %
2 900	29	573,91	3 364,00	66 573,56	53 258,85

(2 900 k-m² x 29 e/k-m² x 4%) x 19,79

Maanvuokra vuokra-ajalta (lyhytaikainen)

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 8 876,47 euroa (53 258,85: 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 4 438,24 euroa / kuukausi (53 258,85: 12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.12.2020 ja vuokraus on voimassa 15.12.2021 asti.

Lisäehdot

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