



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/MIM

Asuntotontin (AK, 2 900 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen asuntotuotantopalveluille rakennusluvan hakemista varten (Herttoniemi, tontti 43123/4)

Kettutie 10, A1143-946, HEL 2019-006291

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 27.5.2019 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asuntotuotantopalveluille (Y-tunnus 0201256-6) asuntotontin 43123/4 rakennusluvan hakemista varten 16.6.2019 alkaen. Tontille tullaan toteuttamaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontit 43123/4-6 Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Tonttien (AK) asunrakennusoikeudesta enintään noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollisessa Hitas –tuotannossa noudatetaan Hitas II –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan yhdessä po. korttelin muiden toteuttajien kanssa sopimaan korttelin tontteja palvelevan yhteispihatontin toteuttamisesta sekä muista korttelin tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan mm. seuraavia lisäehtoja:
 - o Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
 - o Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Varausaikaa on jatkettu kiintiestölautakunnan päätöksellä 23.2.2017 (95 §) 31.12.2017 saakka ja viimeisimmän kerran tonttipäällikkön päätöksellä 6.4.2018 (14 §) 31.12.2019 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontti 43123/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 900 k-m².

Asemakaavan mukaan:

- Au: rakennusalan osa, jolle on jätettävä vähintään 8 m leveä aukko

Tontin pinta-ala on 2 083 m² ja osoite on Kettutie 10. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.11.2015.

Poikkeamispäätös

Kohdetta koskeva poikkeamislupa on parhaillaan vireillä. Poikkeamista on haettu mm. asemakaavan vaatimasta perheasuntovaatimuksesta ja rakennuksen kokonaiskerrosalasta.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Asuntotontit-tiimin päällikkö ei ole vielä hyväksynyt vuokra-aluetta koskevia suunnitelmia.

Energiatehokkuus

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että varauspäätöksestä poiketen sovelletaan nyt voimassa olevaa energiatehokkuusvaatimusta B2018 (E-luvun alittaessa 80 kWh/m²/vuosi).

Vuokralainen on velvollinen hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta esittämään kohdetta koskevan energiatehokkuustodistuksen.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikkojen sijoittumisesta päätetään myöhemmin. Ne voivat sijaita omalla tontilla, yhteispihatontilla tai hallissa.

Maaperä

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

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, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Tarkemmin aiempaa käyttöä koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee tonttien 43123/2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 välillä laadittu ja 2.7.2015 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmistettavaa tontin 43123/4 vuokrausta. Yhteisjärjestelysopimus on rekisteröity 26.1.2016 (mutta kiinteistörekisteristä ei ilmene, että sopimus koskisi myös tonttia 8).

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, rasitteenluonteisista oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 11.10.2017 (374 §) vahvistaa mm. tontille 43123/4 vuokrausperusteet (nyk. vuokrausperiaatteet) joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.
- Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).

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

Lyhytaikainen vuokraus tehdään mainittuja periaatteita soveltaen, mutta vuokrausperiaatteita saatetaan tarkistaa pitkäaikaista vuokrausta varten ajan kulumisen vuoksi.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 19,72)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 19,72)	Alkuvuosisivuokra, alennus 20 % huomioiden
2 900	33	651	3 828	75 488	60 390

$(2\,900\text{ k-m}^2 \times 33\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,72 \times 80\%$

Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 10 065 euroa (60 390 € : 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 5 033 euroa / kuukausi (60 390 € : 12).

Vuokra-aika

16.6.2019 – 15.6.2020

Lisäehdot

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