

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 5 500 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy HUS-Asunnoille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Munkkiniemi, tontti 30120/9)

Luvvaniementie 4a A ja 4a B

Hakemus

Kiinteistö Oy HUS-Asunnot (Y-tunnus 0946130-5) pyytää 10.12.2019 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 30120/9 asuntotarkoitukseen 16.1.2020 tai 1.2.2020 alkaen. Vuokaus merkitään alkavaksi taannehtivasti 1.9.2019 alkaen.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Hakemus on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.4.2018 (217 §) varata Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 30120/9 Kiinteistö Oy HUS-Asunnoille (Y-tunnus 0946130-5) 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa tontille joko vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tai ARA-vuokra-asuntoja.
- Toteutettavat asunnot tulee osoittaa HUS:n henkilöstölle työsuhdetasunnoiksi.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 15.6.2016 hyväksymän ja 5.8.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12363 mukaan tontti 30120/9 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 500 k-m².

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueelle on asemakaavassa osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan maanalaisten johtojen sijoittamisen, ylläpitämisen ja huoltamisen ko. alueen osalla.

Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee asemakaavassa osoitettu puilla ja pensaille istutettava alueen osa. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja pysäköintipaikkoina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Tonttitiedot

Tontti on 8.5.2017 hyväksytyn tonttijaon nro 12905 mukainen. Tontin pinta-ala on 2 949 m², osoite Luuvaniementie 4a ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 19.9.2018.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 4.10.2018, 270 § vuokrata Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30120 tontin 9 (pinta-ala 2 949 m², os. Luuvaniementie 4 a) Kiinteistö Oy HUS-Asunnoille rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.10.2018 - 30.9.2019 (A1130-92).

Lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti muuttaa 1.10.2018 alkaen tonttia 30120/1 koskevaa maanvuokrasopimusta ja tonttia 30120/2 koskevaa maanvuokrasopimusta. Muutokset koskevat tonttien vuokra-alueiden pienentämistä sekä maaperää koskevan ehdon lisäämistä sopimukseen ilman, että muutoksilla on vaikutusta vuokran määrään.

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta. Sovittavat sekät liittyvät mm. vuokra-alueelle kulkemiseen, vuokra-alueen kautta kulkeviin johtoihin ja vuokra-aluetta palvelevien velvoiteautopaikkojen sijoittamiseen.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Suunnitelmat

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 18.1.2019 (6 §) myöntää tontille 30120/9 rakennusluvan (lupatunnus 30-2884-18-A) kahden

asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennusluvan mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen uusi kerrosala on 5 500 k-m².

Yhteistilat sijaitsevat kellarissa, piha- ja katutasossa sekä kattokerroksessa. Väestönsuojapaikat 146 henkilölle rakennetaan B talon kellariin. Pääsuunnittelija on Kaisu Vasara.

Rakennettava tontti 9 liittyy viereisten tonttien 7 ja 8 muodostamaan kokonaisuuteen. Hankkeen ilmoituksen mukaan A-talo on 2 660 k-m² ja B-talo 2 660 k-m² eli yhteensä 5 320 k-m². Rakennusluvan mukaan asuntoja on yhteensä 96 kpl (48 asuntoa/rakennus), kooltaan 1h + kt , 32 m² - 3h + kt, 63 m².

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt piirustusten tarkastamisen 5.4.2019. Näin ollen tontin maanvuokra määräytyy asemakaavan muutoksen nro 12363 mukaisen rakennusoikeuden 5 500 k-m²:n mukaan.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Vuokralaisen toimittamien, 18.10.2018 päivättyjen, energiatodistusten mukaan rakennusten A ja B energiatehokkuusluokka on A2018 (rakennus A:n E-luku on 74 kWh_E/ m²vuosi ja rakennus B:n E-luku on 73 kWh_E/ m²vuosi).

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Asemakaavan mukaan perheasuntomääräys ei koske vuokra-asuntoja.
Hitas-sääntely
Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Autopaikat

Rakennusluvan mukaan korttelin 30120 autopaikat toteutetaan yhteisinä siten, että tontin 9 autopaikat 19 kpl sijoitetaan seuraavasti:

Kiinteistön 91-30-120-9 alueelle: 9 ap
Kiinteistön 91-30-120-8 alueelle: 4 ap
Kiinteistön 91-30-120-7 alueelle: 6 ap

Vieraspaikat sijaitsevat katualueella.

Muita erityisehtoja

Vuokra-alueelle toteutettavat asunnot tulee osoittaa HUS:n henkilöstön työsuhdeasunnoiksi.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 12.9.2018 (231 §) suunnitellun asuinkerrostalontin (AK) 30120/9 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin (AK) 30120/9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta 55 euroa (nykyarvo 1 069 euroa/km², 04/2018, ind. 1944) ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 30 euroa (nykyarvo noin 583 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

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

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)
5 500	55	1 086,80	12 100	239 096

$(5\,500\text{ k-m}^2 \times 55\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,76$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 239 096 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.9.2019 - 31.12.2020 (16 kk) on 318 794,67 euroa (239 096 :12 x 16 kk)

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi rakentamisen alkamisesta lukien 1.9.2019 ja vuokraus olisi voimassa kaupungin-valtuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Lisäehdot

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

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät em. yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy HUS-asunnot (Y-tunnus 0946130-5) on merkitty kaupparekisteriin 26.5.1993