

Muistio/EL**Asuntotontin (A, 1 948 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Artun Palveluasunnot Oy:lle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten (Mellunkylä, tontti 47311/1)**

Naulakalliontie 3, A1147-1331, HEL 2019-011486

Hakemus

Artun Palveluasunnot Oy (Y-tunnus 2359213-3) pyytää 7.12.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi kyseiselle yhtiölle pitkäaikaisesti asuntotontin 47311/1 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten 16.12.2020 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 1.4.2021.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) Ara-asuntojen tuotanto ARTTU Oy:lle (y-tunnus 2312830-6) tontin 47311/1 valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka. Tonttipäällikkö päätti jatkaa varausta päätöksillään 06.04.2018 (14 §) ja 06.02.2019 (8 §) 31.12.2019 saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 25.11.2019 § 343 vuokrannut tontin 47311/1 Artun Palveluasunnot Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.12.2019-15.12.2020.

(A1147-1306)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymän ja 9.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12207 mukaan tontti 47312/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on noin 3 296 m² ja sen osoite on Naulakalliontie 3. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 900 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.9.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana toimii Artun Palveluasunnot Oy. Suunnitteilla on neljäkerroksinen senioreille tarkoitettu kevyen palvelun asuinkerrostalo. Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan 44 kpl valtion korkotukemaa vuokra-asuntoa. Rakennustoimenpiteiden on tarkoitus alkaa keväällä 2021.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 03.12.2020 (758 §) myöntää tontille 47311/1 rakennusluvan (lupatunnus 17-3152-19-A) jonka mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 1 948 k-m² (kaavassa 1 900 k-m²). Asuinkerrosala ylittää 48 k-m²:llä (2,5 %) kerrosalan sallitun enimmäismäärän. Poikkeamiset hakijan esittämine perusteluineen on käsitelty mm. alueryhmässä ja ne katsotaan vähäisiksi.

Tontin maanvuokra määräytyy siten toteutettavan rakennusoikeuden 1 948 k-m² mukaan.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päiväty 6.10.2020) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 89 kWh/m²/vuosi).

Autopaikat

Autopaikkoja toteutetaan 21 asemakaavan edellyttämän 26 paikan sijaan. Perusteluna on kaavoituksen laskentaohje ja metroaseman läheisyys. Asemakaavan edellyttämiä autosuojia (katos tai talli) ei rakenneta, vaan autopaikat toteutetaan avopaikkoina. Poikkeamiset hakijan esittämine perusteluineen on käsitelty mm. alueryhmässä ja ne katsotaan vähäisiksi.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueella sijaitsee Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) kokoojaviemäri. Vuokralaisen on oltava yhteydessä HSY:hyn ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palveluun ja sovittava kokoojaviemäriin edellyttämistä toimenpiteistä hyvissä ajoin ennen vuokra-alueen rakentamista.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemäriin pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, ylläpidon, peruskorjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja otettava viemäri huomioon kaikessa vuokra-alueen rakentamisessa ja käytössä siten, ettei viemäriin tai sen käytölle aiheudu haittaa tai vahinkoa.

Viemäriin päälle on suunniteltu vaahtolasikevennys, joka tulee toteuttaa vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä HSY:n ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun antamien ohjeiden mukaan. Vuokralainen vastaa vaahtolasikevennyksen toteuttamisesta kustannuksellaan, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun kanssa toisin sovita.

Vuokralainen on HSY:n sitä edellyttäessä velvollinen sopimaan kokoojaviemäriin liittyvistä seikoista erillisessä rasitteenluonteisessa sopimuksessa. Sopimus tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun hyväksyttäväksi, jolloin se liitetään vuokra-aluetta koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sen osana noudatettavaksi.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po.tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset. Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin. Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokralaisen tulee sopia muun muassa jätekeräys- ja kulkualueasioista, autopaikkojen sijoittamiseen liittyvistä seikoista sekä kaikista muista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen(mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nykyään kaupunkiympäristölautakunta) vuokraamaan 31.12.2080 saakka muun muassa asuntotontin 47311/1 pitäen vuosivuokran perusteena valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Asuntorakentamisoikeuden vuosivuokrasta 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 korkotukea tai -hyvitystä.

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. 1987)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1987)	Alkuvuosisivuokra 80%
1 948	25	496,75	1 948,00	38 706,76	30 965,4

$(1948 \text{ k-m}^2 \times 25 \text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,87 \times 80\%$ (Ara-alennus)

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 30 965,4 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.4.2021 – 31.12.2021 (9 kk) on 23 224,05 euroa $(30\ 965,4 : 12 \times 9)$

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.4.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.



Rekisteröinti

Artun Palveluasunnot Oy (Y-tunnus 2359213-3) on merkitty kaupparekisteriin 07.10.2010.

Lisäehdot

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