

Muistio/EL**Asuntotontin (AR, 1 630 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Punakivelle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Vuosaari, tontti 54154/1)**

Lokkisaarentie 2a, A1154-956, HEL 2020-002522

Hakemus YIT Suomi Oy pyytää 8.2.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Punakivelle (Y-tunnus 2728694-2) asuntotontin 54154/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten 1.4.2021 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 1.6.2021.

Varauspäätös

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

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit tiimipäällikkö on päätöksellään 06.04.2020 § 105 vuokrannut tontin 54154/1 lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Punakivelle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2020-31.3.2021.

(A1154-953)

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Tontin 54154/1 rakennusoikeus on 1 630 k-m², pinta-ala on 3 642 m² ja osoite on Lokkisaarentie 2a. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.5.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (22.10.2020, 664 §) mukaan toteutettava rakennusoikeus on yht. 1630 k-m².

Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (1630 k-m²) ei ylity. Maanvuokraa peritään 1630 kerroseliömetrin perusteella.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 8.6.2020) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 99 kWh/m²/vuosi).

Perheasuntovaatimus

Perheasuntojen osuus huonealasta on 100 %, ja niiden keskipinta-ala on 73,0 m².

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12279 mukaan autopaikat sijoitetaan tontille. 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 käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista..

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-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, pylvääät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-aluetta koskee 11.8.2020 allekirjoitettu sopimus rasitteenluonteisista oikeuksista. Tämä sopimus liitetään osaksi myös nyt valmistettavaa tontin 54154/1 vuokrausta.

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

Kaupunginvaltuusto päätti 19.05.2021 (129 §) vahvistaa mm. tontille 54154/1 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Vaparahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 54154/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 41 euroa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.
- Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

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. 1994)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1994)
1 630	41	817,54	2 673,20	53 303,61

$(1\ 631\ \text{k-m}^2 \times 41\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 53 303,61 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.6.2021 – 31.12.2021 (7 kk) on 31 093, 77 euroa ($53\ 303,61 : 12 \times 7$).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.6.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

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.