

Muistio/EL

Asuntotontin (A, 1000 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Rent0 Asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Vuosaari, tontti 54145/1)

Esirippu 2

HEL 2021-009095

Hakemus Rent0 Asunnot Oy on pyytänyt hakemuksellaan 13.8.2021, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti tontin 54145/1 rakennusluvan hakemista varten 1.9.2021 alkaen.

Varauspäätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun päällikkö päätti 31.05.2018 (23 §) varata Rent0 Asunnot Oy:lle (y-tunnus: 1461265-7) vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Tontin varausta on jatkettu Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun päällikön päätöksillä 13.12.2019 (95 §) ja 03.02.2021 (5 §) 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2001 hyväksymän ja 2.4.2004 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 10810 mukaan tontti 54145/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on noin 1965 m² ja sen osoite on Esirippu 2/ Piippuhylly 3. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1000 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.10.2004.

Suunnitelmat Tontin suunnittelu on käynnissä ja rakentamisen on tarkoitus alkaa loppuvuodesta 2021. Suunnitelmien mukaan asuntoja rakennetaan 10 kpl. Asuntojen tulee olla vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Asuntotonttitiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavien rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteen kautta.

Perheasuntovaatimus

Tontille toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta tulee vähintään 40 % toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m², jollei tontit yksikön kanssa toisin sovita.

Hakemuksen mukaan hankkeen asunnoista 100 % tulee olemaan perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on n. 89 m².

Energiatehokkuus

Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta ja/tai sen valtuuttama viranhaltija painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12685 mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto ja enintään 2ap/asunto.

Maaperä

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

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rasitteet

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja.

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 niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontille vuokrauserusteita. Asia on tarkoitus saattaa päätöksentekoon syksyn 2021 aikana.

Lyhytaikaisen vuokrauksen vuokra määritellään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 40 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista ja tästä syystä kerrosneliömetrihintaa saattaa muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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

Maanvuokra

Edellä mainitun perustella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k-m ² (ind. 2015)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	alkuvuosisivuokra e (ind. 2015) (markkinavuokra)
1000	40	806,00	1 600,00	32 240,00

$$(1000 \text{ k-m}^2 \times 4\% \times 40 \text{ e/k-m}^2) \times 20,15$$

Kaupungin vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa.

Tontin maanvuokra on siten koko vuokra-ajalta 5 373,33. (32 240,00/12 kk x 2 kk).

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 2 686,67 euroa/kuukausi.

Edellä mainitut vuokraushinnat ovat arvioita. Pitkäaikaisessa maanvuokrauksessa noudatettavat vuokraushinnat tullaan määrittämään ennen pitkäaikaista vuokrausta.

Muut ehdot

Muilta osin ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.