

16.6.2021

Liite 2, perustelumuistio / JHe**Asuntotontin (A-2, 980 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Säkkitatu 19:lle vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja varten (Suurmetsä, Alppikylä, tontti 41302/27)**

Säkkitatu 19, A1141-848, HEL 2019-013241

Hakemus As Oy Helsingin Säkkitatu 19 pyytää 9.3.2021 sähköpostilla lähetetyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As Oy Helsingin Säkkitatu 19:lle (Y-tunnus 3100610-6) asuinrakennusten tontin 41302/27 vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten.

Varauspäätökset Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 (95 §) siirtää tontin jatkuvaan hakuun. Tonttipäällikkö varasi 16.10.2017 (44 §) Sorcolor Oy:n (Y-tunnus 2557889-6) toimesta perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontit 30.6.2019 saakka asuntohankkeen suunnittelua ja organisointia varten. Tonttipäällikkö päätti jatkaa varausta 31.12.2020 saakka ja samalla muuttaa varauksen Sorestate Oy:n (Y-tunnus 2845044-1) nimiin. Sorestate Oy:n toimesta perustettiin Asunto Oy Helsingin Säkkitatu 19, joka rekisteröitiin 12.2.2020.

- Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien tulevien vuokralaisten tulee maksaa vuokranantajalle ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista kunkin tontin tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä aiheutuneet kulut 1 460 euroa.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 14.1.2020 § 7 vuokrannut tontin 41302/27 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2020 – 15.1.2021 sekä päätöksellään 30.3.2021, 50 § vuokrannut po. tontin ajalle 1.4.2021 – 30.9.2021 maanrakennustöiden suorittamista varten.

(A1141-831)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41302 tontilla 27 on kaavamerkintä A-2 (asuinrakennusten korttelialue).

Asemakaavassa tontin 27 rakennusoikeudeksi on merkitty 980 k-m². Tontin pinta-ala on 2 824 m² ja osoite Säkkitatu 19.

Tontti 41302/27 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2012.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 5.3.2020 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (980 k-m²) ei ylitä. Maanvuokraa peritään siten 980 kerroseliömetrin perusteella.

Tärkeä pohjavesialue

Vuokra-alue sijaitsee osittain tärkeällä pohjavesialueella ja sen rakentamisessa on noudatettava seuraavia ohjeita:

- Alueelliset rakentamistapaohjeet
- Pohjavesialue – Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta
- Alppikylän asemakaava-alue, pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma

Ohjeiden noudattamisesta otetaan ehdot vuokrasopimukseen.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on rakennusluvan hakemisen yhteydessä toimittanut vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuus selvityksen. Eenergiaselvityksen mukaan energiatehokkuusluku on B-lk, E-luku 110, vaatimustaso ≤ 105

Käyttötarkoituksaluokan 1d rakennuksessa voidaan 1 ja 3 momentissa esitetty E-luvun raja-arvo ylittää 5 kWhE/(m² a), kun rakennus on kytketty lämmitysjärjestelmään, jossa lämpö johdetaan rakennuksen ulkopuolisilla lämpöputkilla yhteisestä lämmönsiirtimestä tai lämmöntuottolaitteesta kolmeen tai useampaan rakennukseen.

Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut

Kiinteistölautakunnan varauspäätöksen (20.8.2015 (356 §) mukaan varatun tontin 41302/27 tulevien vuokralaisten tulee maksaa vuokranantajalle ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tontin tonttijaosta, lohkomisesta ja rekisteröinnistä aiheutuneet kulut 1 460 euroa. Varauksen kohteena olleet tontit oli rekisteröity 26.5.2012.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät autopaikat (yht. 12 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja. Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti hyväksyä (päättös 31.8.2015, 242 §) rakenteita koskevan 28.8.2015 allekirjoitetun rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksen tonttien 41302/23 ja 41302/27 välillä sekä 27.2.2020 allekirjoitetun putkien sijoittamista koskevan yhteisjärjestelysopimuksen.

Vuokrasopimukseen sisällytetään 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.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.5.2021 (129 §) vahvistaa mm. tontille 41302/27 vuokrausperusteet, joiden mukaan kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2025 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuntokerrosalan osalta perittävä vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

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	e/k-m ² (ind. 2009)	perusvuosivuokra e (ind 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2009)
980	23	462,07	901,60	18 113,14

$(980 \text{ k-m}^2 \times 23 \text{ e/k-m}^2 \times 4 \%) \times 2009$

Alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 18 113,14 euroa, jolloin vuokra ajalta 1.7.2021 – 31.12.2022 (18 kk) perittävä vuokra on 27 169,71 euroa (18 kk x 18 113,14).

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.7.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Säkkitatu 19 (Y-tunnus 3100610-6) on merkitty kaupparekisteriin 12.2.2020.

Lisäehdot

Päätökseen otetaan velvoite maksaa tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintimaksuja yhteensä 1 460 euroa ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Muutoin vuokrausehdot ovat varauspäätöksestä tai asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.