

Muistio/EL**Asuntotontin (AH, 250 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Mellunkylä, tontti 47293/10)**

Soraharjuntie 22, A1147-1328, HEL 2020-011532

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Y-tunnus 0912770-2) pyytää 19.10.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle asuntotontin 47293/10 asumisoikeusasuntojen rakennusluvan hakemista varten 16.11.2020 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 16.12.2020.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 05.11.2018 (691 §) varata tontin 47293/10 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätösmuistion kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.6.2009 hyväksymän ja 7.8.2009 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47293/10 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH). Tontin rakennusoikeus on 250 k-m².

Tontin pinta-ala on 636,00 m² ja osoite on Soraharjuntie 22. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.4.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Tontin 47293/10 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 08/2021. Hankkeen mukaan tontille toteutetaan n. 5 asuntoa. Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan toteutettava asuinkerrosalamäärä on 250 k-m². Tontit-yksikön päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia.

Energiatehokkuus

Vuokralainen ei ole vielä toimittanut energiatehokkuustodistusta.

Vuokralaisen tulee toimittaa tontin pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistus.

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Perheasuntovaatimus

Perheasuntovaatimusta ei noudateta asumisoikeusasuntojen osalta.

Autopaikat

AH-korttelialueella autopaikkojen vähimmäismäärä on 1ap/250 k-m² ja autopaikat saadaan sijoittaa katualueelle.

Maaperä

Alueella on todettu luontaisesti orgaanisista yhdisteistä johtuvaa hajua, joka ei aiheuta terveyshaittaa. Alueen hajuhaitoista, niiden vaikutuksista ja ehkäisystä on laadittu asiakirjat: Virtarannankatu, hajut massastabiloidussa turpeessa, 19.4.2016, Ramboll ja Lausunto, Virtarannankadun pientalotontit, Helsinki, 27.4.2016, Ramboll.

Hajuhaittojen ehkäisemiseksi rakennuksen alapohjat tulee tuulettaa koneellisesti ja alapohjarakenteissa tulee noudattaa RT-kortin 81-11099 ”Radonin torjunta” –ohjeita. Mahdollisesta alueen tarkkailuvelvoitteesta em. haitoista johtuen vastaa vuokranantaja.

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

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut kytkinkenttä, joka on purettu. Kentän rakennekerroksissa oli tuhkaa, joka poistettiin. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia sekä tuhkaa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta mm. autopaikkojen sijoittamisen osalta. Tontin 47293/10 autopaikat tullaan sijoittamaan tontille 47293/11. Osa tontin 47293/10 asuntojen kylmistä varastoista sijoittuu tontille 47293/11.

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.

Vuokrauseriaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrauseriaatteita.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto on 07.06.2017 päätöksellään § 281 päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä) erillispientalotontit 47293/1-9 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 29 euroa. Samaa periaatetta käytetään tässä lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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. 1979)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1979)	Alkuvuosisivuokra e 80 %
250	29	573,91	290,00	5 739,10	4 591,28

$(250 \text{ k-m}^2 \times 29 \text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,79$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 765,21 euroa (4 591,28 : 6)

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 382,61 euroa / kuukausi (4 591,28: 12)

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.12.2020 ja vuokraus on voimassa 15.12.2021 saakka.

Lisäehdot

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