

Muistio

Asuntotontin (A, 1 000 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelmalle rakennusluvan hakemista varten (Suutarila, tontti 40092/2)

Siltakylänpolku 3, A1140-721, HEL 2022-003592

Hakemus Jyränoja Oy pyytää 2.3.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelmalle (Y-tunnus 3261531-7) asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 40092/2 rakennusluvan hakemista varten. Hakija on myöhemmin ilmoittanut hakevansa vuokrausta 1.5.2022 alkaen.

Varauspäätös Tonttipäällikkö päätti 1.7.2021 (38 §) varata tontin 40092/2 Jyränoja Oy:lle (Y-tunnus 2502286-3) 31.12.2022 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- 1. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille hintakontrolloituja omistusasuntoja.
- 2. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa perheasuntoja varaushakemuksen mukaisesti.
 - o Varaushakemuksessa hakija ilmoitti asuntojen kokoluokasta seuraavasti: "Asuntojen kokoluokka olisi joko 12 kpl n. 75m² tai toisessa vaihtoehdossa kahta eri kokoluokkaa 11 kpl n. 75m² ja n.100m²"
- 3. Muilta osin varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 2 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.1.2015 hyväksymän ja 6.3.2015 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12243 mukaan tontti 40092/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 000 k-m².

Tontin pinta-ala on 2 234 m² ja osoite on Siltakylänpolku 3/Peltokyläntie 13. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.11.2017.

Suunnitelmien puoltaminen sekä sitoumus

Alueryhmä on antanut hankkeen suunnitelmille puoltavan lausunnon 17.3.2022.

Hintakontrolloiduissa kohteissa piirustukset tutkii asuntopalvelut Hitas-prosessin yhteydessä.

Hitas-työryhmä on antanut suunnitelmia koskevan puoltavan lausunnon 30.3.2022.

Tontin varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on velvollinen toimittamaan asuntojen arvontaa, enimmäismyyntihintaa ja suunnitelmien noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan sitoumuksen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta. Kyseinen, 2.3.2022 päivätty ja allekirjoitettu sitoumus on toimitettu.

Hintakontrolloituun tuotantoon liittyvät ehdot

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja/vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntiin enimmäishinnan asuntopalvelut –yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä ensimyyntiin jälkeen eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmiin tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen ennakkomarkkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyvät asuntopalvelut – yksikön päällikkö.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksen rajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut –yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Suunnitelmat

Hakijan suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan kaksikerroksinen 11 huoneiston rivitaloyhtiö. Lisäksi rakennetaan jätekatos. Suunnitelmien mukaan asemakaavamääräyksistä tullaan poikkeamaan julkisivumateriaalin, rakennusalan ja yhteistilojen rakentamisen osalta.

Energiatehokkuus

Yleisten varausehtojen mukaan kohteessa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomaismääräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Varausehtojen mukaan perheasuntoja tulee suunnitella varaushakemuksen mukaisesti eli siten, että asuntoja on 12 kpl ja niiden pinta-ala on noin 75 h-m² taikka 11 kpl asuntoja, joiden pinta-alat ovat noin 75 h-m² ja 100 h-m².

Hakijan alueryhmässä esittämien suunnitelmien mukaan kaikki asunnot ovat perheasuntoja ja niiden pinta-alat ovat 74,5 h-m² ja 98,5 h-m². Näin ollen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset täyttyvät.

Autopaikat

Asemaakaavan muutos nro 12243 edellyttää, että autopaikkoja toteutetaan vähintään suurempi luvuista 1 ap/110 k-m² tai 0,65 ap/asunto. Lisäksi vieraspysäköintiä varten edellytetään 1 ap/1000 k-m².

Suunnitelmien mukaan kaikki autopaikat tullaan sijoittamaan vuokra-alueelle.

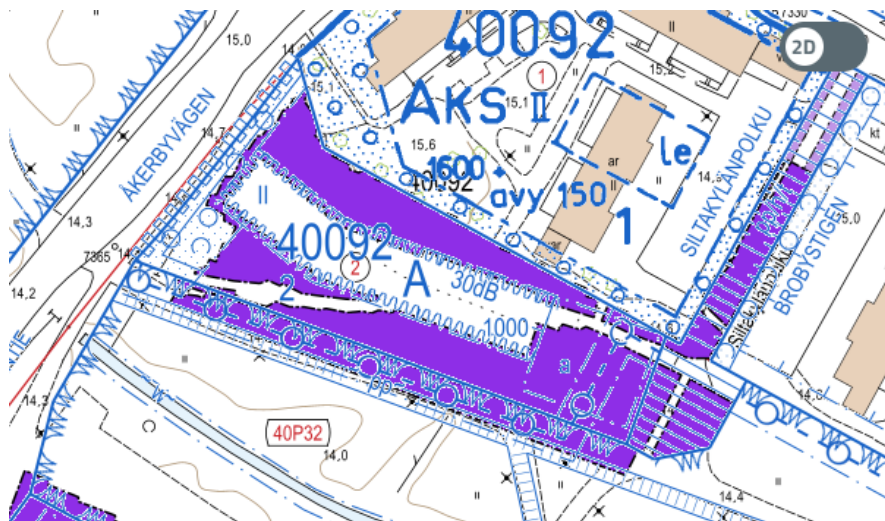
Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta on päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rakentamiskelpoisuus

Osa vuokra-alueesta on pilaristabiloitu kaupungin toimesta.



Johdot

Vuokralainen on tietoinen, että Peltokyläntien alla sijaitsee johtoja, jotka sijaitsevat osittain vuokra-alueen puolella. Lisäksi vuokra-alueen koilliskulmassa sijaitsee jätevesiviemäri. Edellä mainituista johdoista tullaan ottamaan tarkemmat kirjaukset pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Lisäksi vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella on naapuritonttia 40092/1 palveleva telekaapeli, jonka naapuritontin vuokralainen (Hoas) on luvannut siirtää. Vuokralainen on velvollinen sopimaan Hoasin kanssa telekaapelin siirrosta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Asemakaavan muutoksen nro 12243 mukaan vuokra-alueelle sijoittuu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Maanalaisia johtoja varten varatulla alueella ei saa suorittaa sellaisia kaivu- ja louhintatoimenpiteitä, jotka saattavat vahingoittaa edellä mainitulle alueelle sijoitettavia ja sijoitettuja johtoja.

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 niillä sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontille vuokrausperiaatteita.

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

Lyhytaikainen vuokraus tehdään arviohinnan (39 e/k-m², ind. 100) perusteella. Vuokralainen on tietoinen, että pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokraushinta saattaa poiketa olennaisesti lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa käytetystä vuokraushinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2115)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2115)
1 000	39	824,85	1 560,00	32 994,00

$(1\ 000\ \text{k-m}^2 \times 39\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,15$

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 5 499,00 euroa $(32\ 994,00 : 6)$.

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 2 749,50 euroa / kuukausi $(32\ 994,00 : 12)$.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.5.2022 ja vuokraus on voimassa 30.4.2023 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelma (Y-tunnus 3261531-7) on merkitty kaupparekisteriin 14.2.2022.

Lisäehdot

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