

8.2.2022

Liite 2, perustelumuistio / JHe

Asuntotontin (A-2, 840 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Alppihoville vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja varten (Suurmetsä, Alppikylä, tontti 41302/14)

Pitsivirkkaajankatu 16, A1141-850, HEL 2020-003088

Hakemus As Oy Helsingin Alppihovi pyytää 17.1.2022 sähköpostilla lähetetyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As Oy Helsingin Alppihoville (Y-tunnus 2912349-3) asuinrakennusten tontin 41302/14 vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten 16.2.2022 alkaen.

Varauspäätökset Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 (95 §) siirtää tontin jatkuvaan hakuun. Tonttipäällikkö varasi 16.10.2017 (44 §) yksityishenkilöiden toimesta perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontit 30.6.2019 saakka asuntohankkeen suunnittelua ja organisointia varten.

- 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 12.3.2020 (58 §) vuokrannut tontin 41302/14 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.3.2020 – 15.3.2021 sekä jatkanut lyhytaikaista vuokrausta päätöksellään 23.3.2021 (41 §) ajalle 1.4.2021 – 30.9.2021 rakennusluvan hakemista varten.

(A1141-833)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41302 tontilla 14 on kaavamerkintä A-2 (asuinrakennusten korttelialue).

Asemakaavassa tontin 14 rakennusoikeudeksi on merkitty 840 k-m². Tontin pinta-ala on 2 972 m² ja osoite Pitsinvirkkaajankatu 16/Tattarikatu 7h. Tontti 41302/14 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2012.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 1.9.2021 hyväksynyt vuokra-alueita koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (840 k-m²) ylittyy 80 k-m²:llä. Maanvuokraa peritään siten 920 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 energiaselvityksen. Selvityksen mukaan energiatehokkuusluku on on B-lk, E-luku 82, vaatimustaso ≤105

Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut

Kiinteistölautakunnan varauspäätöksen 20.8.2015 (356 §) mukaan varatun tontin 41302/14 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. 14 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja. Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 31.8.2015, (242 §) hyväksyä rakenteita koskevan 10.2.2015 allekirjoitetun rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksen tonttien 41302/14-19 kesken sekä tonttien 41302/14 ja 41302/27 välillä 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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.5.2021 (129 §) vahvistaa mm. tontille 41302/14 vuokrausperusteet, joiden mukaan kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2075 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. 2049)	perusvuosivuokra e (ind 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2049)
920	23	471,27	846,40	17 342,74

$(920 \text{ k-m}^2 \times 23 \text{ e/k-m}^2 \times 4 \%) \times 2049$

Alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12.) on 17 342,74 euroa, jolloin vuokra ajalta 16.2.2022 – 31.12.2022 (11 kk) perittävä vuokra on 15 897,51 euroa (11 kk x 17 342,74).

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.2.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Alppihovi (Y-tunnus 2912349-3) on merkitty kaupparekisteriin 14.5.2018.

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.