

Muistio

Asuntotontin (AK, 4 800 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Darwinille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45127/4)

Tuulimyllyntie 3a, A1145-934, HEL 2020-002554

Hakemus Asunto Oy Helsingin Darwin (Y-tunnus 3093697-7) pyytää 9.4.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 45127/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten 1.5.2020 alkaen.

Hakemuksen toimittamisen jälkeen vuokra-ajan on sovittu alkavan hakemuksen tiedoista poiketen 1.6.2020.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 9.3.2020 (173 §) varata tontin Lehto Asunnot Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle vapaarahoitteisia sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen rakentaminen edellyttää tonttia 45127/4 koskevan, Asunto Oy Tuulimyllyntie 3:n maanvuokrasopimuksen nro 8194 muuttamista.
- Tonttien 45127/4 ja 45127/5 välillä tulee sopia tontin 45127/4 rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisesta, yleisen jalankulun kunnossa- ja puhtaanapidosta ja rakentamisesta, jätekeräyksen järjestämisestä sekä pelastusteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista.
- Tontin 45127/4 pohjoispuolella sijaitsee tontilla 45127/5 olevaa rakennusta palveleva vesijohto, joka tulee ottaa huomioon tontin 45127/4 suunnittelussa sekä rakentamisessa.
- Hankkeen suunnittelussa tullaan noudattamaan alueryhmätyöskentelyä, johon varauksensaaja on velvollinen osallistumaan.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 17.3.2020 § 68 vuokrannut tontin 45127/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajalle 16.3.2020 – 15.3.2021.

(A1145-923)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 11.5.2016 hyväksymän ja 1.7.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12367 mukaan tontti 45127/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 800 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 124 m² ja osoite on Tuulimyllyntie 3a. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.11.2019.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Rakennusluvan (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 26.3.2020, 63 §) mukaan toteutettava rakennusoikeus on yht. 4 755 k-m². Hankkeen piirustukset on tutkittu, mutta niistä ei ole tehty erillistä hyväksymispäätöstä. Piirustukset hyväksytään pitkäaikaista vuokrausta koskevan päätöksen kanssa samassa yhteydessä. Asemakaavan mukainen kerrosala (4 800 k-m²) ei ylitä. Maanvuokraa peritään asemakaavan mukaisen kerrosalan perusteella.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päiväty 21.1.2020) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 76 kWh/m²/vuosi).

Perheasuntovaatimus

Varausehtoihin ja lyhytaikaiseen vuokraukseen sisällytettiin seuraava perheasuntovaatimus:

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa noudatetaan seuraavaa perheasuntovaatimusta:

Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Varauksensaajan tämänhetkisten suunnitelmien mukaan tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta noin 60 % toteutetaan perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Koska perheasuntojen osuus koko asuinhuoneistoalasta ylittää huomattavasti 40 %:n vaatimuksen, voidaan vähäistä alitusta perheasuntojen keskipinta-alavaatimuksesta pitää hyväksyttävänä.

Vuokralaisen pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä toimittaman huoneistoluettelon ja –jakauman mukaan asuinhuoneistoalasta perheasuntoja on noin 59 %.

Rakennukseen toteutettavien suurimpien perheasuntojen, jotka muodostavat asuinhuoneistoalasta noin 41,8 %, keskipinta-ala on noin 67,7 h-m².

Näin ollen vuokralaisen toimittama huoneistoluettelo- ja jakauma täyttää varausehdoissa ja lyhytaikaisen vuokrauksen ehdoissa olleen perheasuntojen määrää ja keskipinta-alaa koskevan vaatimuksen.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämistä velvoiteautopaikoista (44 ap) 33 autopaikkaa sijoitetaan vuokra-alueelle ja 11 autopaikkaa naapuritontille 45127/5 tonttien 45127/4 ja 45127/5 vuokralaisten välisen rasitesopimuksen perusteella. Tontin 45127/4 vuokralainen on esittänyt rasitesopimuksen rakennusluvan hakemisen yhteydessä ja rakennusvalvonta on sen hyväksynyt.

Rasitesopimus on vuokrasopimuksen liitteenä ja vuokralainen on sitä velvollinen noudattamaan.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella todetaan viitteitä pilaantumisesta, on siitä ilmoitettava välittömästi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun rakentamiskelpoisuustiiimille. Tarvittaessa alue kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Tällöin vuokralaiselle korvataan pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alue on ollut aiemmin vuokrattuna tontin 45127/5 vuokralaiselle. Vuokra-alueella on aiemmin sijainnut tontilla 45127/5 olevia rakennuksia palveleva piha-alue sekä tontin 45127/5 autopaikkoja.

Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueella sijaitsee tontilla 45127/5 sijaitsevaa rakennusta palveleva vesijohto, joka vuokralaisen tulee ottaa huomioon vuokra-alueen toteuttamisessa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-alueella sijaitsee asemakaavan muutoksen nro 12367 osoittama ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Vuokralainen on velvollinen

korvauksetta sallimaan mainitun alueen käytön kaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus käyttää mainittua yleiselle jalankululle varattua alueen osaa pelastustienä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan (mukaan lukien pelastustien vaatimat lisärakenteet) mainitun alueen osan sekä huolehtimaan sen kunnossapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), peruskorjauksesta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen on velvollinen rakentamaan jalankululle varatun alueen osan pelastuslaitoksen ja rakennusvalvonnan edellyttämällä tavalla.

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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 6.5.2020 (asia 6) vahvistaa tontille 45127/4 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 45127/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa (nykyarvo n. 592 euroa).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

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. 1973)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1973)
4 800	30	591,90	5 760,00	113 644,80

(4 800 k-m² x 30 e/k-m² x 4% x 19,73)

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.6.2020 ja vuokraus on voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Darwin (Y-tunnus 3093697-7) on merkitty kaupparekisteriin 22.10.2019.

Lisäehdot

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