



Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit

## Muistio

### Asuntotontin (AK, 2 800 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Vartiokylä, tontti 45146/10)

Yläkivenrinne 2, A1145-946, HEL 2020-008027

**Hakemus** Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Y-tunnus 0201256-6) pyytää 16.6.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 45146/10 asumisoikeusasuntojen (HASO Yläkivenrinne) rakennusluvan hakemista varten 1.8.2020 alkaen.

Vuokralaisen kanssa on sovittu hakemuksen toimittamisen jälkeen, että vuokra-aika alkaa 1.9.2020.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 45146/10 asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

- varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja

Viereisen tontin maanvuokrasopimuksen (vuokralaisena Asunto Oy Yläkiventie 6) mukaista vuokra-aluetta on pienennetty 1.6.2019 alkaen 16.8.2019 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksen muutoksella siten, että tontti 45146/10 on vapautunut Asunto Oy Yläkiventie 6:n vuokra-alueesta.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 19.4.2017 hyväksymän ja 2.6.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12409 mukaan tontti 45146/10 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 1 868 m<sup>2</sup> ja osoite on Yläkivenrinne 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.7.2020.

### Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Tontin 45146/10 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa kesällä 2021.

Hankkeen mukaan tontille 45146/10 toteutetaan n. 35 kerrostaloasuntoa. Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan toteutettava asuinkerrosalamäärä on 2 800 k-m<sup>2</sup>.

Asuntotonttitiimin päällikkö ei ole vielä tarkastanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia piirustuksia. Piirustukset tulevat tarkistettavaksi Lupapisteen kautta.

### **Energiatehokkuus**

Vuokralaisen tulee toimittaa tontin 45146/10 pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistus. Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

### **Perheasuntovaatimus**

Perheasuntovaatimusta ei noudateta asumisoikeusasuntojen osalta.

### **Autopaikat**

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan myönnettävän rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat vuokra-alueen pihalle ja vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen autohalliin.

### **Maaperä**

Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Aiempi käyttö**

Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

### **Rakentamiskelpoisuus**

Vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia johtoja. Vuokralainen on velvollinen selvittämään johtoasiat vuokrausehtojen mukaisesti.

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Asemakaavan muutoksessa nro 12409 on tontin 45146/10 lounaiskulmaan osoitettu vesihuoltoverkostoa varten johtokuja.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla tunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä

varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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 päätti 11.12.2019 (370 §) vahvistaa mm. tontille 45146/10 seuraavat vuokrausperiaatteet:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 45141/3 ja 4, 45142/19 sekä 45146/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 26 (513 euroa/ ind. 1973) euroa
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.
- Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.
- Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvistä (korkotukea).

Aran pitkän korkotuen kohteissa kaupungin hinnoittelu perustuu Aran ilmoittamiin enimmäishintoihin. Edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden hakemisen jälkeen on ilmennyt, että vuokrausperiaatteissa olisi tullut vahvistaa tonteille hinnaksi 31 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100). Koska kaupunginvaltuuston vahvistamat hinnat ovat vähimmäishintoja, voidaan vuokrauksessa soveltaa hintaa 31 euroa/k-m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1976)
2 800	31	612,56	3 472,00	68 606,72

$(2\,800\text{ k-m}^2 \times 31\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,76$

### **Maanvuokra vuokra-ajalta**

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 11 434,45 euroa (68 606,72 : 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 5 717,23 euroa / kuukausi (68 606,72 : 12).

### **Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.9.2020 ja vuokraus on voimassa 31.8.2021 saakka.

### **Lisäehdot**

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