

**Muistio/EL****Asuntotontin (AP 1 250 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Helsingin kaupungin asuntotuotannolle rakennusluvan hakemista varten (Myllypuro, tontti 47291/3)**

Virtarannankatu 1, A1147-1327, HEL 2020-011531

**Hakemus** Helsingin kaupungin asuntotuotanto(Y-tunnus 0201256-6) pyytää 19.10.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle 47. kaupunginosan (Mellunkylä) tontin 47291/3 lyhytaikaisesti asumisoikeusasuntojen rakennusluvan hakemista varten 16.11.2020 alkaen.

Myöhemmin on sovittu vuokrauksen alkavan 16.12.2020.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata tontin 47291/3 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varten 31.12.2018 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätösmuistion kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Tonttipäällikkö on päätöksillään 6.2.2019 (8 §) ja 13.12.2019 (95 §) jatkanut varausaikaa 31.12.2020 asti.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 10.6.2009 hyväksymän ja 7.8.2009 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47291/3 kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (AP). Tontin rakennusoikeus on 1 250 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 2 054,00 m<sup>2</sup> ja osoite Virtarannankatu 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.06.2017.

**Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat**

Tontin suunnittelu on käynnissä ja rakentamisen arvioitu ajankohta on 08/2021.. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan 16 asuntoa ja asemakaavan mukainen kerrosala (1 250 k-m<sup>2</sup>) ei ylity. Maanvuokraa peritään 1 250 kerrosneliömetrin perusteella.

Tontit-yksikön päällikkö ei ole vielä hyväksynyt vuokra-aluetta koskevia suunnitelmia.

**Energiatehokkuus**

Varausalueelle toteutettavien rakennusten

suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Vuokralainen ei ole vielä toimittanut energiatehokkuustodistusta. Energiatehokkuustodistus tulee toimittaa viimeistään pitkäaikaista vuokrausta haettaessa.

**Autopaikat**

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (1kpl/asunto) sijoitetaan vuokra-alueelle rakennuksen maantasokerrokseen, kellariin tai erilliseen autosuojaan rakennusalueelle rakennusten väliin. Näitä tiloja saa rakentaa asemakaavassa ilmoitetun rakennusalan lisäksi 25 m<sup>2</sup>/asunto.

Vieraspyköinti voidaan 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.

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).

**Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokraushetkellä ei ole tiedossa rasitteenluonteisia ehtoja.

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

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita.

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 perustetta 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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1979)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1979)	Alkuvuosivuokra 80 %
1 250	29	573,91	1 450,00	28 695,50	22 956,40

$(1\,250\text{ k-m}^2 \times 29\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,79$

Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 3 826,07 euroa (22 956,40 : 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 1 913,03 euroa / kuukausi (22 956,40 : 12)

**Vuokra-aika**

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

**Lisäehdot**

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