

MUISTIO/MIK

25.3.2022

Asuin- ja liikerakennusten tontin (AL, 2 770 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Vartiokylä, tontti 45205/12)

Klaavuntie 13

Hakemus

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytää hakemuksellaan 29.12.2021, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 45205/12 pitkäaikaisesti 16.1.2022 alkaen. Myöhemmin on sovittu, että vuokraus alkaa 1.5.2022.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 1.10.2018 (625 §) varata alueen Lumo Kodit Oy:lle asuin- ja liikekeskushankkeen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Kohteen suunniteltavasta asuinrakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona. Varauksensaaja voi hankkia kumppanin välimuodon tuotannon toteuttamiseen.
- Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
- Maaperän puhdistamisessa noudatetaan Puotilan Ostoskeskus Oy:lle vuokratun tontin osalta maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausta 31.12.2021 saakka, hyväksyä Asuntosäätiö sr:n Lumo Kodit Oyn yhteistyökumppaniksi sekä tarkentaa varausta mm. seuraavasti:

- Tontin asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.
- Asuntosäätiön tulee noudattaa tämän päätöksen ja kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisia ehtoja

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tonttia ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan tontin alueella on ollut voimassa Puotilan Ostoskeskus Oy:n vuokrasopimus 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.4.2020 hyväksymän ja 26.5.2020 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12595 ("Puotilan Ostari") sekä 25.1.2021 voimaan tulleen tonttijaon nro 13587 mukaan tontti 45205/12 kuuluu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen (AL). Tontin rakennusoikeus on 2 770 k-m².

Tontin pinta-ala on 765 m² ja osoite on Klaavuntie 13. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.3.2021.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Tontille 45205/12 on myönnetty 30.9.2021 (197 §) rakennuslupa (lupatunnus: 45-2380-21-A). Tontille 45205/12 rakennetaan yksi asuinkerrostalo.

Tontille 41216/6 rakennettava asuinkerrostalo on kuusikerroksinen ja siihen tulee yhteensä 45 asumisoikeusasuntoa ja yhteistilat, yhteensä 2 770 k-m².

Autopaikat

Asemakaavamuutoksen nro 12595 mukainen autopaikkanormi on 1 ap/140 k-m².

Autopaikat (20 kpl) tulee sijoittaa tonteille 45205/9 ja 15.

Energiatehokkuus

Varausehtojen mukaan kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Toimitetun energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava asuinkerrostalo täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Maaperä

Vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Puotilan ostoskeskus, Helsinki, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 28.8.2020). Tutkimuksessa vuokra-alueella todettiin yhdessä tutkimuspisteessä alemman ohjearvon ylittävä arseenipitoisuus. Muualla tutkimusalueella

todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava haitta-ainepitoisuudet huomioon kaikessa maarakentamisessa. Vuokralainen on tietoinen, että pilaantuneen maaperän puhdistaminen edellyttää ympäristöviranomaisen päätöstä.

Vuokralainen vastaa alueen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta sekä puhdistamisen edellyttämien viranomaislupien hakemisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että alueella on ollut aiempi vuokraus ja vuokralainen on sopinut erikseen maaperän puhdistamiseen ja alueella olevan rakennuksen purkamiseen liittyvistä vastuista aiemman vuokralaisen ja alueen muiden toteuttajien kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuuston on 16.3.2022 § 67 hyväksynyt tontin 45205/12 vuokrausperiaatteet. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista vuokralaiselle tai kolmannelle, mikäli kaupunginvaltuuston päätös vuokrausperusteiden määrittämiseksi oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen vuoksi muuttuu tai kumoutuu.

Vuokrausperiaate-esityksessä esitetään asuntotontin 45205/12 vuokraamista pitäen vuosivuokran perusteena asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihinna vähintään 29 euroa.

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavan asuintalon rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea)

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

Maanvuokra

Tonteista perittävä vuokra vastaa markkinavuokraa, joka edellä mainitun perusteella määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e / k-m ² (ind. 100)	e / k- m ² (ind. 2084)	perus- vuosi- vuokra e (ind 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind 2084)	ara- alennettu vuokra 80 %
2 770	29	604	3213,20	66 963,09	53 570,47

$(2\,770\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 29\text{ e/k-m}^2) \times 20,84 \times 0,80$

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on siten 31.12.2022 saakka 53 570,47 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.5.2022-31.12.2022 (8 kk) perittävä vuokra on 35 713,65 euroa.

Kaupungilla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 2 770 k-m². Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontin markkinavuokra

Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 71 585 euroa/vuosi. Markkinavuokra on arvioitu Puotilan ostoskeskus Oy:n vuokraus- ja myyntiperiaatepäätöksessä vahvistetun (kvsto 26.8.2020, 183 §) vuokrausperiaatehinnan 31 euroa (ind. 100) perusteella.

Vuokra-aika

Tontin vuokrauskausi esitetään alkavaksi 1.5.2022 ja vuokraus olisi voimassa 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (y-tunnus 0787027-9) on merkitty kaupparekisteriin 29.11.1989.