

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Tontit  
Asuntotontit

Muistio  
27.2.2020

## **Asuntotontin (AO, 990 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Rukanlaelle (Mellunkylä, Mellunmäki, tontti 47214/8)**

Rukanlaki 2/Rukankuja 6

A1147-1308

**Hakemus** Vuokralainen pyytää 19.2.2020 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontin 47214/8 pitkäaikaisesti 1.3.2020 alkaen.

**Varaus** Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) siirtää muun muassa tontit 47214/3–7 jatkuvaan hakuun vähäisen kysynnän vuoksi. Samalla kaupunginhallitus päätti, että tontinvarauksesta päättää aikanaan kiinteistölautakunta. Tonttipäällikkö päätti 11.2.2019 (9 §) varata tontit 47214/3-5 Fimma Oy:lle.

Lyhytaikainen vuokraus (A1147-1296)

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö (15.5.2019, 119 §) päätti vuokrata tontin Fimma Oy:n toimesta perustettavan yhtiön nimiin rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.5.2019 – 15.5.2020. Yhtiö rekisteröitiin 22.1.2020 ja sen nimeksi tuli As Oy Helsingin Rukanlaki.

Tämä vuokraus päätetään pitkäaikaisen maanvuokrauksen yhteydessä 29.2.2020.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa 23.9.2009 vahvistettu ja 6.11.2009 lainvoimaistunut asemakaava nro 11723. Tonttien käyttötarkoitukseksi on asemakaavassa merkitty AO (erillispientalojen kortteli-alue).

Tontin 47214/8 pinta-ala on 1 658 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 990 km<sup>2</sup>. Tontin 8 osoite on Rukanlaki 2/Rukankuja 6. Tontit 47214/3-5 yhdistettiin, josta muodostui tontti 47214/8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.11.2019.

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Tontit  
Asuntotontit

Muistio  
27.2.2020

## Piirustusten tutkiminen ja rakennuslupa

Asuntotonttitiimin tiimipäällikön 5.11.2019 tutkimien piirustusten mukaan tontille toteutettava rakennusoikeus on 900 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima kerrosala ei ylitä.

Vuokraa peritään 990 k-m<sup>2</sup> perusteella. Rakennuslupa on myönnetty 20.2.2020, §121 (lupatunnus 470426-20-A).

## Energiatehokkuus

Rakennuttaja on toimittanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset. Energiatehokkuus on tontin kaikissa rakennuksissa B.

## Rasiteasiat

Tiedossa ei vuokrauksen hetkellä ole erityisiä huomioitavia rasiteasioita.

Vuokrasopimukseen sisällytetään yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

## Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella kuitenkin havaitaan pilaantumista, määrätty kaupungin vastuu vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti.

## Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 29.11.2017 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 47214/8 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Tontit  
Asuntotontit

Muistio  
27.2.2020

Maanvuokra Edellä mainitun perusteella tontin 47214/8 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind.1969)	Perusvuosi- vuokra (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra ind. 1969
990	29	571,01	1 148,40	22 612

$((990 \times 29 \times 4 \% \times 19,69):12) = 1\,884,33$  euroa kuukaudessa