



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Perustelumuistio/MIM

Asuntotontin (A, 1 500 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Bysantinkuja 5:lle rakennusluvan hakemista varten (Viikki, Viikinmäki, tontti 36265/2)

Bysantinkuja 5, A1136-496, HEL 2017-013065

Hakemus IVH Asunnot Oy pyytää 4.12.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Bysantinkuja 5:lle (Y-tunnus 2871679-9) asuntotontin 36265/2 rakennusluvan hakemista varten 1.4.2021 alkaen.

Varauspäätös Kiinteistölautakunta päätti 20.4.2017 (190 §) varata tontit 36265/1-3 jatkuvan tonttihaun kautta e-House Oy:lle, IVH Asunnot Oy:lle ja Investors House Oyj:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

- Tonteista kaksi tulee toteuttaa valtion tukemien lyhyen korkotuen hankkeina ja yksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja
- Tonteille 36265/1-3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että mainittujen perheasuntojen keskipinta-ala on vähintään 65 h-m².

Edellinen lyhytaikaista vuokrausta koskeva päätös

Asuntontit-tiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 4.12.2017 § 88 vuokrannut tontin 36265/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2017 – 30.11.2018.

(A1136-478)

Lyhytaikainen vuokraus ei johtanut tuolloin rakennusluvan hakemiseen muun muassa siitä syystä, että rakentamisen huippusuhdanne ajoittui mainitulle ajanjaksolle, mikä puolestaan vaikutti pyydettyjen urakkatarjousten hintatasoon.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.5.2007 hyväksymän ja 21.6.2007 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 mukaan tontti 36265/2 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m².

A-korttelialueilla saa rakennusten katutasossa olla liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevia asuinhuoneistoja ja liiketiloja saa käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina.

Tontin pinta-ala on noin 2 782 m² ja osoite on Bysantinkuja 5. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Tontti muodostuu kiinteistöistä 91-418-4-58 (1 692 m²) ja 91-434-2-21 (1 090 m²).

Poikkeamispäätös asemakaavaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.9.2017 (87 §) hyväksyä korttelin 36265 tontteja 1, 2 ja 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan nro 11380:

- kerrosalan enimmäismäärästä 1 020 k-m² (20 %)
 - o ylitys tontilla 1 = 280 k-m²
 - o ylitys tontilla 2 = 300 k-m²
 - o ylitys tontilla 3 = 440 k-m²
- rakennusten sijoittumisesta rakennusaloille
- suurimmasta sallitusta kerrosluvusta I-II kerrosta
- autopaikkojen sijoituksesta
 - o pysäköinti on suunniteltu korttelin keskelle rakenteelliseen pysäköintilaitokseen, kun se asemakaavan mukaisesti on jaoteltu useampiin pienempiin, osin maanpäällisiin yksiköihin

Tontin 36265/2 rakennusoikeus on siis poikkeamispäätöksellä 1 800 k-m². Todettakoon, että lyhytaikaisessa vuokrauksessa vuokran määrä perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (1 500 k-m²).

Energiatehokkuus

Sovelletaan kerrostaloissa, jotka kuuluvat käyttötarkoitukseluokkaan 2. Energiatehokkuusehtoa ei siten sovelleta tässä kohteessa.

Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala

Varauspäätöksen mukaan tonteille 36265/1-3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että mainittujen perheasuntojen keskipinta-ala on vähintään 65 h-m².

Pitkäaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys toteutettavista perheasunnoista ja niiden pinta-aloista korttelikohtaisesti ja tonttikohtaisesti eriteltyinä, jotta em. vaatimuksen täyttämistä voidaan varmistua.

Autopaikat

Hankkeen velvoiteautopaikat sijoitetaan poikkeamispäätöksen mukaan korttelin 36265 keskelle sijoitettavaan rakenteelliseen pysäköintilaitokseen. Rakennusluvasta asia selviää tarkemmin myöhemmin ja autopaikkoja koskevat ehdot otetaankin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtomaailmaan mukaan.

Maaperä

Tontin maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 648 mukaisesti ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti: Pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportti, Viikinmäen vanha ampumarata, Helsinki, 6.10.2014, Ramboll Finland Oy. Uudenmaan ELY -keskus on lausunnollaan 4.6.2015 todennut, että se hyväksyy loppuraportin ja toteaa, että alueen kunnostustyöstä ei ole huomauttamista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokraushetkellä on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää rasitteenluonteisia ehtoja/yhteisjärjestelyjä koskevaa sopimusta mm. pysäköintipaikkojen sijoittamisesta ja yhteisestä ajoyhteystä.

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 27.11.2019 (342 §) vahvistaa mm. tontille 36265/2 vuokrausperiaatteet siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080 ja muutoin seuraavasti:

- Asuinrakennusten tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.
- Asuntotontteille mahdollisesti toteutettavista liike-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä.

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. 1994)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1994)
1 500	29	578,26	1 740	34 695,60

$(1\ 500\ \text{k-m}^2 \times 29\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 19,94$

Maanvuokra vuokra-ajalta (lyhytaikainen)

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokra peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Edelleen vakiintuneen käytännön mukaan lyhytaikaisessa vuokrauksessa vuokraa peritään asemakaavan mukaisen kerrosalan perusteella.

Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta 5 782,60 euroa $(34\ 695,60 : 6)$.

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 2 891,30 euroa / kuukausi $(34\ 695,60 : 12)$.

Vuokra-aika

1.4.2021 – 31.3.2022

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Bysantinkuja 5 (Y-tunnus 2871679-9) on merkitty kaupparekisteriin 1.12.2017.

Lisäehdot

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