

Muistio

Asuntotontin (A, 1 000 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelmalle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten (Suutarila, tontti 40092/2)

Siltakylänpolku 3, A1140-725, HEL 2022-003592

Hakemus Jyränoja Oy pyytää 28.4.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelmalle (Y-tunnus 3261531-7) asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 40092/2 vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja varten. Hakija on myöhemmin ilmoittanut hakevansa vuokrausta 1.7.2022 alkaen.

Varauspäätös Tonttipäällikkö päätti 1.7.2021 (38 §) varata tontin 40092/2 Jyränoja Oy:lle (Y-tunnus 2502286-3) 31.12.2022 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- 1. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille hintakontrolloituja omistusasuntoja.
- 2. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa perheasuntoja varaushakemuksen mukaisesti.
 - o Varaushakemuksessa hakija ilmoitti asuntojen kokoluokasta seuraavasti: "Asuntojen kokoluokka olisi joko 12 kpl n. 75m² tai toisessa vaihtoehdossa kahta eri kokoluokkaa 11 kpl n. 75m² ja n.100m²"
- 3. Muilta osin varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 2 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 29.4.2022 (84 §) vuokrannut tontin 40092/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.5.2022 - 30.4.2023.

(A1140-721)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.1.2015 hyväksymän ja 6.3.2015 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12243 mukaan tontti 40092/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 000 k-m².

Tontin pinta-ala on 2 234 m² ja osoite on Siltakylänpolku 3/Peltokyläntie 13. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.11.2017.

Suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksyminen, rakennuttajan sitoumus sekä rakennuslupa

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut-yksikön päällikkö on päätöksellään 25.4.2022 (49 §) hyväksynyt tontilla 40092/2 sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelman (Puolihitas) suunnitelmat sekä hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 3 996 880 euroa (alv. 24%). Suunnitelmien mukaan tontille toteutetaan kaksikerroksinen rivitalo (asuntoja 11 kpl). Käytetty rakennusoikeus on 996 k-m² ja perheasuntojen keskipinta-ala on 80,5 asm². Autopaikkoja hankkeella on 12 kpl. Päätös perustuu Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon 30.3.2022.

Tontin varauspäätöksen mukaan varauksensaaja on velvollinen toimittamaan asuntojen arvontaa, enimmäismyyntihintaa ja suunnitelmien noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan sitoumuksen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta. Jyränoja Oy:n 2.3.2022 allekirjoittama sitoumus on toimitettu.

Rakennusvalvontapalvelut on 31.5.2022 (§ 264) myöntänyt tontille 40092/2 rakennusluvan (lupatunnus 40-1293-22-A). Rakennusluvan mukaan tontille toteutetaan kaksikerroksinen puurunkoinen, pulpettikattoinen rivitalo ja erillinen jätekatos sekä maalämpöjärjestelmä maalämpökaivoineen. Asuntojen lukumäärä on 11 kpl. Toteutettava asuinrakennusoikeus on 996 k-m². Autopaikat toteutetaan tontille ja niitä toteutetaan yhteensä 12 kpl, joista 9 kpl on velvoiteautopaikkoja.

Asemakaavan sallima 1 000 k-m²:n rakennusoikeus ei ylity, joten maanvuokraan peritään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden perusteella.

Hintakontrolloituun tuotantoon liittyvät ehdot

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja/vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntiin enimmäishinnan asuntopalvelut –yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä ensimyyntiin jälkeen eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen sisällytetään vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön velvollisuus osaltaan huolehtia siitä, että asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksymää enimmäishintaa noudatetaan.

Lisäksi vuokraukseen sisällytetään hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettava asuntojen ostajien valintaa arpomalla koskeva ehto.

Energiatehokkuus

Yleisten varausehtojen mukaan kohteessa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa.

Vuokralainen on toimittanut pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen.

Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 16.2.2022) mukaan rakennus kuuluu energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 77 kWh/m²/vuosi).

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Varausehtojen mukaan perheasuntoja tulee suunnitella varaushakemuksen mukaisesti eli siten, että asuntoja on 12 kpl ja niiden pinta-ala on noin 75 h-m² taikka 11 kpl asuntoja, joiden pinta-alat ovat noin 75 h-m² ja 100 h-m².

Suunnitelmien mukaan kaikki asunnot ovat perheasuntoja ja niiden pinta-alat ovat 74,5 h-m² ja 98,5 h-m² (keskipinta-ala 81 h-m²). Näin ollen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset täyttyvät.

Autopaikat

Asemaakaavan muutos nro 12243 edellyttää, että autopaikkoja toteutetaan vähintään suurempi luvuista 1 ap/110 k-m² tai 0,65 ap/asunto.

Rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (9 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle.

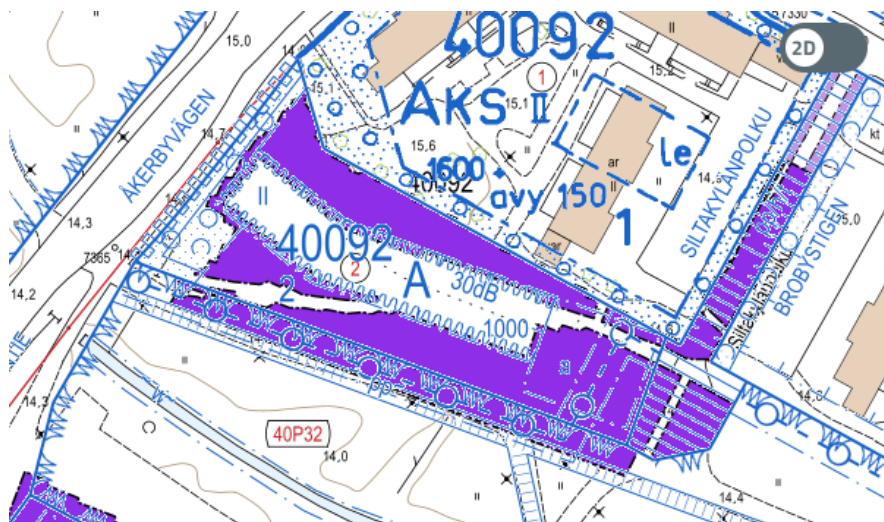
Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta on päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Rakentamiskelpoisuus

Osa vuokra-alueesta on pilaristabiloitu kaupungin toimesta.



Rasitteet ja yhteisjärjestelyt, johdot

Telekaapelit

Peltokyläntien alla sijaitsee telekaapelijohtoja, jotka sijaitsevat osittain vuokra-alueen puolella.

Edellä mainittujen johtojen omistajalla on rasitteena pysyvä oikeus johtojen ja niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien pitämiseen, käyttämiseen, huoltamiseen, ylläpitämiseen, peruskorjaamiseen ja uudistamiseen vuokra-alueella.

Vesihuoltolinja

Vuokra-alueen itäosassa sijaitsee vesihuoltolinja, joka palvelee naapuritonttia 40092/1. Vesihuoltolinja käsittää hulevesiviemärin, vesijohdon sekä jätevesiviemärin sekä niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat. Vesihuoltolinjan omistaa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, mutta pieni osa siitä on naapuritontin 40092/1 omistuksessa.

Edellä mainitun vesihuoltolinjan omistajilla on rasitteena pysyvä oikeus vesihuoltolinjan pitämiseen, käyttämiseen, huoltamiseen, ylläpitämiseen, peruskorjaamiseen ja uudistamiseen vuokra-alueella.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa

Asemakaavan muutoksen nro 12243 mukaan vuokra-alueelle sijoittuu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella. Maanalaisia johtoja varten varatulla alueella ei saa suorittaa sellaisia kaivu- ja louhintatoimenpiteitä, jotka saattavat vahingoittaa edellä mainitulle alueelle sijoitettavia ja sijoitettuja johtoja.

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.

Sijoitussopimukset

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunkiympäristön alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön kanssa tekemiään sijoitussopimuksia:

- SL2200066. Sijoitussopimus koskee jalankulkuyhteyksien sijoittamista Peltokyläntien katualueelle ja Siltakylänpuiston puistoalueelle.
- SL2200257. Sijoitussopimus koskee hulevesien purkuputkien sijoittamista Siltalanpuiston puistoalueelle ja hulevesien johtamista puistossa sijaitsevaan avo-ojaan.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2022 (asialistan kohta 6) vahvistaa tontin 40092/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 40092/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta 34 euroa (nykyarvo n. 719 euroa / ind. 2115).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen (esim. varastot, saunat, talopesulat jne.) osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.
- Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

Rakennusluvan mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (1 000 k-m²) ei ylitä. Maanvuokraa peritään 1 000 kerroseliömetrin perusteella.

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2149)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2149)
1 000	34	730,66	1 360,00	29 226,40

$(1\ 000\ \text{k-m}^2 \times 34\ \text{e/k-m}^2 \times 4\%) \times 21,49$

Kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 29 226,40 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.7.2022 – 31.12.2023 (18 kk) on 43 839,6 euroa (29 226,40 : 12 x 18).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.7.2022 ja vuokraus on voimassa 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelma (Y-tunnus 3261531-7) on merkitty kaupparekisteriin 14.2.2022.

Lisäehdot

Maanvuokrasopimukseen on sisällytetty rakennusluvassa oleva määräys, jonka mukaan vuokra-alueella olevia asuntoja ei saa käyttää majoitukseen.

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