

**Muistio/AH****Asuntotontin (A, 3 500 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Graniittikalliolle rakennusluvan hakemista varten (Malmi, Pihlajisto, tontti 38317/4)**

Pihlajistontie 1

**Hakemus**

Asunto Oy Helsingin Graniittikallio on pyytänyt hakemuksellaan 5.1.2021, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti tontin 38317/4 rakennusluvan hakemista varten 1.2.2021 alkaen.

**Varauspäätös**

Tonttipäällikkö päätti 28.11.2019 (§ 90) varata jatkuvan tonttihaun perusteella VRP Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus: 2691176-9) Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) tontin 38317/4 seuraavin ehdoin 31.12.2021 saakka:

-Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille vapaa-rahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

-Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 29.5.2013 hyväksymän ja 12.7.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12135 mukaan tontti 38317/4 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on noin 6 894 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Pihlajistontie 1. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.10.2015.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa kerrostalojen osalta vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tai pientalojen ja pienkerrostalojen osalta 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>.

**Suunnitelmat ja poikkeamispäätös**

Hakemuksen mukaan tontille toteutetaan 51 kpl vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Maankäyttöjohtaja on 29.9.2020 myöntänyt poikkeamisluvan asemakaavan muutoksen nro 12135 määräyksistä mm. siltä osin, että tontin rakennusoikeus ylitetään 600 k-m<sup>2</sup>:llä (17,2 %) ja hanke ylittää asemakaavassa osoitetun enimmäiskerrosluvun II siten, että rakennusala A:n rakennus saa olla kolmekerroksinen. Lisäksi rakennusala B:n rajoista poiketaan.

Tontille toteutetaan kaksi 2-kerroksista rivitaloa ja 3-kerroksinen kerrostalo.

#### Perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukaan tontille toteutettavista asunnoista 71 % on perheasuntoja.

#### Energiatehokkuus

Varausehtojen mukaan kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään tontille rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset.

#### Maaperä

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

Tarkemmin maaperää koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

#### Tunneli

Vuokralainen on tietoinen, että tontin poikki kulkee tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa. Vuokralainen on muutoinkin velvollinen ottamaan tunnelin huomioon kaikessa toiminnassaan.

## Rasitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Tarkemmin rasitteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

## Vuokrausperiaatteet

Tontille ei ole vielä vahvistettu vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteen määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus. Vuokrausperiaate tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto vahvisti 7.10.2020 (237 §) vuokrausperiaatteet muun muassa asuntotonteille (A) 39113/14 ja 15 pitäen vuosivuokran perusteena sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 36 euroa.

Edelleen vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (342 §) vuokrausperiaatteet muun muassa Malmin Pihlajistossa sijaitseville asuinkerrostalotontille (AK) 38313/5 pitäen vuosivuokran perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 32 euroa.

Kun vuokrausperiaatteet tarkistetaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista, saattaa kerrosneliömetrihinta muuttua siitä mikä se on ollut lyhytaikaisessa vuokrauksessa.

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

## Maanvuokra

k-m <sup>2</sup>	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e / k-m <sup>2</sup> (ind. 1980)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosisivuokra e (ind 1980)
3 500	34	673,20	4 760	94 248,00

$(3\,500\text{ k-m}^2 \times 4\% \times 34\text{ e/k-m}^2) \times 19,80$

Vuokralainen on ilmoittanut, että asemakaavan sallima rakennusoikeus tullaan ylittämään n. 600 k-m<sup>2</sup>:llä. Käytössä olevien vakiintuneiden periaatteiden mukaan vuokraa peritään lyhytaikaisessa vuokrauksessa kuitenkin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan, kun lopullinen käytettävän rakennusoikeuden määrä ei ole vielä vahvistunut.

## Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan tontin maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin tontin vuokra on koko vuokra-ajalta (1.2.2021 – 31.1.2022) 15 708,00 euroa (94 248 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 7 854,00 euroa/kk (94 248 euroa / 12 kk).

## Lisäehdot

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

## Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Graniittikallio (Y-tunnus: 3179290-1) on merkitty kaupparekisteriin 23.12.2020.