

Muistio/AH**Asuntotonttien (A) pitkäaikainen vuokraaminen As. Oy Helsingin Huhtapihalle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Tapaninkylä, Tapanila, tontit 39119/14 ja 15)**

Kotinummentie 28 a ja b

Hakemus As. Oy Helsingin Huhtapiha (Y-tunnus 3115881-2) pyytää 19.5.2021 lähettämillään hakemuksilla, että kaupunki vuokraisi sille asuntotontit 39119/14 ja 15 pitkäaikaisesti 16.6.2021 alkaen.

Varauspäätös Tonttipäällikkö päätti 28.11.2019 (§ 90) varata jatkuvan tonttihaun perusteella BoKlok/Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-Tunnus: 1772433-9) Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) tontin 39119/13 seuraavin ehdoin 31.12.2021 saakka:

- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja.
-
-

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 19.2.2020 (38 §) vuokrannut tontin 39119/13 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.3.2020 – 28.2.2021.

(A1139-557)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 26.6.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12314 mukaan tontti 39119/13 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontti on 3.3.2020 jaettu tonttijakomuutoksella nro 13460 tonteiksi 39119/14 ja 15.

Tontin 39119/14 pinta-ala on 2 651 m² ja sen osoite on Kotinummentie 28a. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 243 k-m² ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 23.4.2020.

Tontin 39119/15 pinta-ala on 3 130 m² ja sen osoite on Kotinummentie 28b. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 257 k-m² ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 23.4.2020.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/80 k-m² tai 1,25/asunto.

Suunnitelmat ja rakennuslupa

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 6.5.2021 (264 § ja 265 §) myöntänyt tonteille 39119/14 ja 15 rakennusluvan (lupatunnus tontti 39119/14: 39-1161-21-A ja tontti 39119/15: 39-1160-21-A).

Rakennusluvan mukaan tontille 39119/14 toteutetaan neljä kaksikerroksista asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 18 asuntoa ja asuinrakennusoikeutta 1 198 k-m² (kaavassa asuntokerrosala 1 243 k-m²). Lisäksi tontille toteutetaan varastorakennus, jossa sijaitsee irtain- ja ulkoviivastovarasto.

Rakennusluvan mukaan tontille 39119/15 rakennetaan kolme kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Asuntoja rakennuksissa on yhteensä 15, joiden asuinkerrosala on yhteensä 1 039 k-m² (kaavassa asuinrakennusoikeutta 1 257 k-m²). Lisäksi rakennetaan varastorakennus, jossa sijaitsee irtaimistovarasto.

Tonttien 39119/14 ja 15 yhteisessä käytössä oleva yhteissauna sekä lastenvaunuväestö ja tekniset tilat sijoitetaan tontille 39119/15 tulevaan saunarakennukseen.

Tonteille 39119/14 ja 15 yhteisiä polkupyöräpaikkoja rakennetaan 75, joista 18 sijoitetaan ulkoviivastoväestöön, 34 sijaitsee katetussa ulkotilassa ja 23 toteutetaan avopaikkoina.

Tonteille 39119/14 ja 15 yhteisiä autopaikkoja rakennetaan 43 kpl, joista 2 kpl on vieraspaikkoja ja 3 kpl toteutetaan esteettöminä.

Tonttien 39119/14 ja 15 yhteinen jätehuolto on sijoitettu tontin ajoliittymän yhteyteen syväkeräysastioin.

Tontin 39119/15 pohjoisosaan on sijoitettu tonttien 39119/14 ja 15 yhteinen leikki- ja oleskelupiha, pyykinkuivatus, tomutus ja pienviljelyalue.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi

makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Vuokralaisen antaman selvityksen mukaan tontin 39119/14 asunnoista perheasuntoja on 66,25 % ja tontin 39119/15 asunnoista 86,8 %. Yhteensä perheasuntoja on 22 kpl eli 76 % koko hankkeen huoneistoalasta.

Tontin 39119/14 perheasuntojen keskipinta-ala on 69,1 h-m² ja tontin 39119/15 keskipinta-ala on 65,5 h-m². Perheasuntovaatimus ei siten tältä osin täyty. Koska perheasuntoja on kuitenkin määrällisesti riittävästi, eikä erotus vaadittuun keskipinta-alaan ole suuri, on kokonaisuutena katsottu, että perheasuntovaatimuksesta voidaan poiketa poikkeuksellisesti tältä osin.

Energiatehokkuus

Vuokralainen on toimittanut energiatehokkuustodistukset, joiden mukaan tontille toteutettavien rakennusten e-luku <80 kWh_E/(m²vuosi). Toimitetut energiatodistukset täyttävät varausehdoissa edellytetyt vaatimukset.

Maaperä

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

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tontille 39119/15 on perustettu kulkurasite välttämätöntä kulkuyhteyttä varten.

Tonttia 39119/15 rasittaa maanalaista johtoa varten varattu alue asemakaavan mukaisella alueella.

Tonttien 39119/14 ja 15 tulee sopia tarvittavista yhteisjärjestelyistä mm. jätehuollon ja yhteistilojen osalta. Lopulliset rasitesopimukset tullaan lisäämään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen ennen hankkeen valmistumista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitut sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Vuokralaisen tulee sopia myös muista tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin muiden tonttien sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Autopaikat Asemakaavan muutoksen nro 12314 mukaan autopaikkanormi A-korttelialueella on suurempi luvuista 1 ap/80 k-m² tai 1,25 ap/asunto.

Tonttien 39119/14 ja 15 autopaikat 43 kpl sijoitetaan tonteille. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että autopaikat pysyvät tonttien 39119/14 ja 15 haltijoiden käytössä.

Orsi- ja pohjavesi

Asemakaavan muutoksen nro 12314 mukaan orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille tai rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjaveden alennuksesta.

Kellarin rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman hyväksymistä. Maanalaiset tilat tulee vedenpaine-eristää

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 7.10.2020 (237 §) muun muassa Tapaninkylän korttelin 39119 asuinrakennustonttien vuosivuokraksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 36 euroa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokra määräytyy seuraavasti:

Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2006)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2006)
39119/ 14	1 243	36	722,16	1 789,92	35 905,80
39119/ 15	1 257	36	722,16	1 810,08	36 310,20

$(1\,243\text{ k-m}^2 \times 36\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,06$

$(1\,257\text{ k-m}^2 \times 36\text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,06$

Tontin 39119/14 kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 35 905,80 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.6.2021 – 31.12.2021 (6,5 kk) on 19 448,98 euroa (35 905,80: 12 x 6,5).

Tontin 39119/15 kiinteä alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12) on 36 310,20 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.6.2021 – 31.12.2021 (6,5 kk) on 19 668,03 euroa (36 310,20: 12 x 6,5).

Vakiintuneen käytännön mukaan vuokraa peritään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaisesti, vaikka rakennusoikeutta jäisikin käyttämättä.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.6.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

As. Oy Helsingin Huhtapiha (Y-tunnus 3115881-2) on merkitty kaupparekisteriin 7.2.2020.

Lisäehdot

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